



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

CHECKLIST

AVERBAÇÃO DE LEILÃO NEGATIVO

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Arts. 26, 26-A e 27 e seus parágrafos da Lei 9.514/1997 (com redação dada pela Lei 14.711/2023); arts. 246 e 248 da Lei 6.015/1973; arts. 728 e seus parágrafos, 871, 873, 978 e 1.024 do CNBA (Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023, com alterações do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 04/2024).

DOCUMENTOS

1.0	O Requerimento subscrito pelo credor fiduciário ou interessado, nos termos da seção REQUISITOS.
2.0	Termo de quitação da dívida (apenas no regime residencial - art. 26-A, § 4º, Lei 9.514/1997) ou termo de averbação da frustração dos leilões (regime não residencial - art. 27, § 5º-A, Lei 9.514/1997).
3.0	Cópias autênticas das publicações dos editais dos dois leilões.
4.0	Cópias autênticas dos autos de leilão negativo, assinados por leiloeiro oficial.
5.0	Cópias autenticadas dos comunicados ao devedor, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive endereço eletrônico (art. 27, § 2º-A, Lei 9.514/1997 e art. 978, § 1º, CNBA).
6.0	Cópia simples do documento de identificação do credor fiduciário (representante legal, se PJ).
7.0	Em caso de credor fiduciário pessoa jurídica: certidão simplificada da Junta Comercial, expedida há no máximo 30 dias (art. 873, § 1º, CNBA), em via original ou cópia autenticada; e procuração, se for o caso (art. 864, §§ 3º e 4º, CNBA, e art. 653, CC).
8.0	Comprovante de recolhimento dos emolumentos e taxas (DAJEs).

REQUISITOS

1.0	No requerimento deverão constar:
1.1	Qualificação completa do credor fiduciário (e seu representante legal, se PJ);
1.2	Indicação precisa da matrícula do imóvel objeto da consolidação e do registro da alienação fiduciária consolidada.
1.3	Esclarecimento sobre a realização dos leilões e a não arrematação do bem (art. 978, § 1º, CNBA).
1.4	Indicação do regime aplicável: se imóvel residencial (art. 26-A, Lei 9.514/1997, com extinção da dívida) ou demais imóveis (art. 27, com livre disponibilidade).
1.5	Declaração de quitação recíproca (somente no regime residencial - art. 26-A, § 4º).
1.6	Assinatura do interessado - com firma reconhecida ou certificado digital (art. 728, CNBA).

OBSERVAÇÕES

1.0	A Certidão de Inteiro Teor após registro é opcional, devendo o solicitante fazer constar expressamente no requerimento o desinteresse em sua emissão.
2.0	O fiduciário não poderá dispor do bem antes de requerer a averbação do leilão negativo / extinção da dívida (art. 978, § 2º, CNBA; arts. 195 e 248 da LRP), em respeito ao princípio da continuidade registral.
3.0	Esta é a relação básica de documentos. A análise poderá resultar na necessidade de apresentação de documentos complementares ou DAJEs adicionais, especialmente quando a matrícula apresentar omissões de especialidade objetiva ou subjetiva que exijam saneamento prévio (art. 3º do Provimento Conjunto CGJ/CCIN nº 08/2019 e art. 1.024 do CNBA).
4.0	A averbação do leilão negativo pressupõe a prévia consolidação da propriedade fiduciária no nome do credor (art. 26 da Lei 9.514/1997), formalizada por averbação distinta (mediante apresentação do auto de purgação da mora, comprovante de pagamento do ITBI e demais documentos exigidos pelo art. 26 da Lei 9.514/1997).
5.0	Após a Lei 14.711/2023, o regime jurídico do segundo leilão negativo é distinto: I. Imóveis residenciais (art. 26-A da Lei 9.514/1997): a frustração dos leilões importa em extinção da dívida com recíproca quitação;



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

	II. Demais imóveis (art. 27 da Lei 9.514/1997): a frustração dos leilões importa em livre disponibilidade pelo credor, mas o devedor permanece responsável por eventual saldo remanescente (art. 27, § 5º-A).
--	---

