



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Processo nº 0001162-32.2008.8.06.0026.

PARECER

Trata-se de Procedimento Administrativo originado através do Ofício nº 2.410/2008 (fl. 13), encaminhado à esta Corregedoria pela Gerência de Administração de Créditos Próprios da Caixa Econômica Federal, questionando a esta Casa Censora “qual o prazo regulamentar que os cartórios têm para proceder com o processo de intimação dos mutuários devedores/fiduciantes de contratos habitacionais com alienação fiduciária realizada com base na Lei 9.514/97 até a consolidação da propriedade”.

Justifica a dúvida no fato de ser notória a demora de alguns cartórios em concluir/finalizar a intimação dos devedores nos moldes do art. 26 da Lei 9.514/97, em especial os Ofícios das 3ª e 6ª Zonas.

Instado a se manifestar sobre o alegado, o 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza, representado por seu oficial substituto Josuelito Muniz de Carvalho, informou que o legislador não foi claro quanto a determinação de um prazo para o cumprimento do processo de intimação dos mutuários devedores/fiduciantes. Afirmou, ainda, que quanto à alegação da demora no cumprimento destas intimações, a mesma já fora esclarecida junto à Caixa Econômica Federal (fl. 26)

O 3º Ofício de Registro de Imóveis, apesar de intimado por diversas vezes (fls. 31/32, 33/34, 40/41 e 50/51), não apresentou qualquer manifestação.

Conclusos os autos ao Juiz Corregedor Auxiliar Antônio Pádua Silva, este opina no sentido de que os presentes autos devem ser analisados pela Assessoria Jurídica da Corregedoria (fls. 56/57).

É o relatório.

Passo a opinar.

Alienação fiduciária é a transferência da posse de um bem móvel ou imóvel do devedor ao credor para garantir o cumprimento de uma obrigação.

O contrato de alienação fiduciária de bem imóvel está previsto no Capítulo II da Lei 9.514/97, que traz, em seus artigos 22 a 33, os prazos que entende necessários e razoáveis para a realização dos atos referentes a este negócio jurídico.

Segundo o art. 26 da referida lei:

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do laudêmio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

A intimação do fiduciante, no caso de não pagamento da dívida na prazo marcado, tem por efeito imediato a sua constituição em mora, a partir da qual deverá efetuar o pagamento do valor cobrado, sob pena de desencadear a consolidação da propriedade e a execução imediata do contrato.

O procedimento de intimação do fiduciante, porém, deve obedecer ao rito minudenciado no art. 26 da Lei nº 9.514/97, tendo início com o requerimento do fiduciário dirigido ao oficial do registro de imóveis para intimar o fiduciante, devendo conter as informações constantes nos parágrafos § 1º e § 2º.

Segundo Valestan Milhomem da Costa, “todo o procedimento de intimação do fiduciante, desde o requerimento para intimação, a eventual circunstância da intimação por edital, a purgação ou a não purgação da mora e o encerramento do procedimento de intimação deverão ser lançados no protocolo, para fixação dos prazos legais envolvidos no procedimento, que devem ser observados, sob pena de comprometer eventual consolidação e execução do contrato, por inobservância de formalidade legal”¹.

Estabelece o § 3º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, que a intimação deverá ser feita **pessoalmente** ao devedor, seu representante legal ou procurador regularmente constituído, da seguinte forma: a) pelo oficial do próprio Registro de Imóveis; b) por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva receber a intimação, a critério do oficial do Registro de Imóveis; c) pelo correio, com AR, a critério do oficial do Registro de Imóveis.

A exigência da intimação pessoal dá-se em razão da natureza da mora do devedor, que, nesse caso, é ex persona, ou seja, exige o recebimento pessoal do devedor para que se caracterize, diferente da mora ex re, que decorre do simples atraso no pagamento, conforme estabelecido na lei.

Disso resulta que o oficial do registro de imóveis deverá, através dos meios que a lei lhe confere, diligenciar, no pleno sentido da palavra, todo esforço possível para intimar pessoalmente qualquer dos legitimados a receber a intimação, a fim de que não se alegue alguma falha no procedimento, uma vez que não sendo possível a intimação pessoal será deflagrado o procedimento de intimação por edital, constituindo-se a mora do devedor, nesse caso, por presunção legal do conhecimento da intimação.

A circunstância que autoriza a intimação por edital é a constatação de que

1 COSTA, Valestan Milhomem da. Aspectos práticos da alienação fiduciária de imóveis. Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário. Ano 2008. Disponível em: <http://ademi.webtexto.com.br/article.php3?id_article=29206>. Acesso em: 10 abr. 2012.

o devedor encontra-se em local incerto e não sabido, o que nem sempre será possível ao oficial declarar, porque várias são as hipóteses de não localização do devedor (horário anormal ou prolongado de trabalho, vários empregos, trabalho itinerante, viagem a negócio ou a passeio, desencontros casuais, enfim) sem que isso indique estar o mesmo em local incerto e não sabido, uma vez que a sua residência fixa é aquela do endereço da diligência, estando lá todos os pertences do devedor, e para onde são enviadas suas correspondências.

A intimação **por edital**, contudo, será feita exclusivamente pelo oficial do Registro de Imóveis, após certificar no protocolo que, das circunstâncias verificadas nas diligências evidencia-se não ser possível localizar o devedor, tal como na hipótese de estar o mesmo em local incerto e não sabido, devendo o credor (fiduciário) aquiescer, expressamente, com a intimação por edital, com vista a prevenir eventual responsabilidade do oficial.

Tudo o aqui explanado foi dito para comprovar que por meio da leitura do artigo 26, podemos facilmente constatar que o legislador ordinário não fixou qualquer prazo para que os cartórios procedam com a intimação dos mutuários devedores/fiduciantes, isso porque não há como prever um prazo exato para que isso ocorra, tendo em vista que, na prática, nos deparamos com várias situações em que o devedor, seu representante legal ou procurador legalmente constituído simplesmente fogem ou se recusam a ser intimados.

Dessa forma, explicitamos que **não há previsão legal** de prazo específico para que os cartórios procedam à intimação dos mutuários devedores/fiduciantes de contratos habitacionais com alienação fiduciária realizada com base na Lei 9.514/97, mas, em decorrência das peculiaridades da atividade de recuperação de créditos, opinamos no sentido de que seja oficiado aos Ofícios de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza, recomendando que os mesmos cumpram, sempre que possível, os princípios da celeridade e eficiência, realizando, o mais rapidamente possível, referidas intimações.

É o parecer, **sub censura**.

Fortaleza, 15 de maio de 2012.

Marília Rodrigues Façanha
Assessora Jurídica da Corregedoria



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Processo nº 0001162-32.2008.8.06.0026.

DECISÃO

Aprovo o parecer de lavra da Assessoria Jurídica desta Corregedoria, por entender que não há previsão legal de prazo específico para que os cartórios procedam à intimação dos mutuários devedores/fiduciários de contratos habitacionais com alienação fiduciária realizada com base na Lei 9.514/97.

Expeça-se ofício aos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza, recomendando que os mesmos cumpram os princípios da celeridade e eficiência, realizando, o mais rapidamente possível, referidas intimações.

Expeça-se ofício à requerente, com cópia do referido parecer, cientificando-a da presente decisão.

Após, arquivem-se os autos.

Expedientes necessários.

Fortaleza (CE), 16 de julho de 2012.

Desa. Edite Bringel Olinda Alencar
Corregedora Geral da Justiça