

# As Modificações nas Notificações Extrajudiciais Introduzidas pela Lei nº 13.465 para as Cobranças dos Inadimplementos nas Alienações Fiduciárias em Garantia Imobiliárias

por Frederico Henrique Viegas de Lima<sup>1</sup>

Dentre as modificações introduzidas pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, uma pode ter passado despercebida ao leitor menos atento: a possibilidade de *intimação por hora certa* para a cobrança do inadimplemento nas alienações fiduciárias em garantia de imóveis, exclusivamente no âmbito da Lei nº 9.514/97.

Há muito tempo vem-se discutindo, tanto no Judiciário quanto na doutrina, a eficácia das notificações extrajudiciais efetivadas pelos serviços imobiliários ou de títulos e documentos <sup>2</sup>. Da mesma forma, os credores imobiliários com esta garantia real vinham buscando uma solução para a eficiência do mercado. Assim, já era hora de se aperfeiçoar a legislação.

Isso foi feito com a introdução da possibilidade de notificação por hora certa, a ser efetuada pelos serviços de registro imobiliário e serviços de títulos e documentos, nos exatos moldes previstos para os oficiais de justiça, tal como previsto no Código de Processo Civil.

Para tanto, foram introduzidos dois parágrafos, de números 3-A e 3-B<sup>3</sup>, ao artigo 26 da Lei nº 9.514/94, que assim podem ser sintetizados:

(i) Nos casos de serem efetuadas duas tentativas negativas e, diante de inequívoca suspeita de estar o devedor se ocultando, abre-se a possibilidade de o registrador imobiliário ou de títulos e documentos, mesmo por prepostos, realizar a próxima tentativa por hora certa, tal como preveem os artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil.

(ii) Para efetivar a *intimação*<sup>4</sup> por hora certa, o notificador do serviço de registro poderá *intimar* qualquer membro da família do devedor e, na

---

<sup>1</sup> Professor Titular de Direito Privado da UnB – Universidade de Brasília. Registrador Civil de Pessoas Naturais, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas no Distrito Federal.

<sup>2</sup> Neste sentido, confirmam-se, cfr. STJ – Superior Tribunal de Justiça em: REsp 1.184.570/MG (DJe 15/05/2012); AREsp 932.439/DF (DJe 07/03/2017); AREsp 687.787/RS (DJe 27/03/2017); AgInt. REsp 1.363.414/RS, (DJe 09/08/2016), dentre outros.

<sup>3</sup> Art. 26 -§ 3º-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

§ 3º-B. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

falta deles, qualquer vizinho, de que, no dia imediatamente posterior, retornará em hora por ele estabelecida, para efetuar a intimação.

Se o inadimplente deve ser intimado em um condomínio especial em edificações ou condomínio em que exista um controle de acesso de pessoas, tal intimação pode ser feita na pessoa do zelador ou porteiro dessas espécies de edificações ou conjuntos imobiliários, que sejam encarregados do recebimento das correspondências.

Na *intimação por hora certa* somos do entendimento que possa ser realizada uma outra tentativa, seja a bem do serviço e no interesse da efetivação da diligência, seja no interesse das partes. Isto porque, neste caso, a publicidade e o direito de defesa, constitucionalmente protegidos, devem ser preservados.

É de todo usual que as notificações sejam feitas em diversos horários do dia e em um ou mais endereços do notificado, mesmo porque uma parcela considerável das garantias imobiliárias se refere à aquisição de novos imóveis a construir, em construção ou destinado a mudança futura do devedor com sua família ou de sua empresa.

Igualmente, há que se oportunizar o tempo prudente para que o devedor possa tomar ciência inequívoca acerca da *intimação por hora certa*.

Com estes parâmetros, pensamos que, uma vez frustrada a segunda tentativa, o registrador imobiliário ou o registrador civil deve retornar uma vez a mais ao domicílio ou residência do devedor e efetuar a marcação da *intimação por hora certa*. Para, a seguir, realizar uma quarta tentativa na hora designada.

(iii) Se, na hora estabelecida para a intimação o devedor não se encontrar em seu domicílio ou residência, o registrador imobiliário ou registrador de títulos e documentos deverá proceder de acordo com as previsões contidas no Código de Processo Civil.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> O texto legal estabelece sempre *intimação*. O uso da expressão, em nosso sentir, deve-se a aproximação conceitual com a lei processual civil e a atividade dos oficiais de justiça.

<sup>5</sup> Art. 252. Quando, por 2 (duas) vezes, o oficial de justiça houver procurado o citando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, voltará a fim de efetuar a citação, na hora que designar.

Parágrafo único. Nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a intimação a que se refere o caput feita a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

Art. 253. No dia e na hora designados, o oficial de justiça, independentemente de novo despacho, comparecerá ao domicílio ou à residência do citando a fim de realizar a diligência.

§ 1º Se o citando não estiver presente, o oficial de justiça procurará informar-se das razões da ausência, dando por feita a citação, ainda que o citando se tenha ocultado em outra comarca, seção ou subseção judiciárias.

§ 2º A citação com hora certa será efetivada mesmo que a pessoa da família ou o vizinho que houver sido intimado esteja ausente, ou se, embora presente, a pessoa da família ou o vizinho se recusar a receber o mandado.

§ 3º Da certidão da ocorrência, o oficial de justiça deixará contrafé com qualquer pessoa da família ou vizinho, conforme o caso, declarando-lhe o nome.

Neste caso, a *intimação* pode ser efetuada na pessoa de um familiar presente no endereço, de um vizinho, ou mesmo de um funcionário da portaria de um condomínio que tenha por atribuição o recebimento de correspondências. Para tanto, o intimador deixará uma via da notificação em poder do intimando e anotará seu nome e número do documento de identificação.

De igual forma, para os casos de os terceiros se recusarem a receber a *intimação* com a cópia da notificação, o oficial de registro deverá obter o nome e a numeração da identidade do terceiro, para fins de certificação posterior.

(iv) Sempre que a *intimação por hora certa* seja efetuada na pessoa de um terceiro, ou mesmo na expressa recusa deste em recebê-la, o registrador imobiliário ou registrador de títulos e documentos, a exemplo do diretor de secretaria de vara judicial, deverá certificar integralmente todo o ocorrido e enviar correspondência para o endereço do devedor.

Tal correspondência pode ser enviada por meio postal (correio) com aviso de recebimento, ou por meio eletrônico, hipótese em que pode ser usado o correio eletrônico (e-mail) que o devedor forneceu ao credor no momento da contratação e que possui a obrigação contratual de manter atualizado.

(v) Após toda esta tramitação, o registro imobiliário ou o registro de títulos e documentos expedirá certidão *positiva* de notificação, eis que com estas todas as tentativas e procedimentos legais, verdadeiramente o *devedor está perfeitamente notificado*.

Como visto acima, o novo modelo de notificação busca dar maior eficiência nas notificações dos devedores, reduzindo o crescente número de notificações editalícias, uma maior segurança nos procedimentos na cobrança de ativos e, até mesmo, para a consolidação da propriedade fiduciária na pessoa do credor. Mesmo que, para isso, a atividade extrajudicial possa demorar alguns poucos dias a mais e demande atos subsequentes, até então inexistentes.

Seguramente o principal efeito da *notificação por hora certa* é possibilitar a sensível diminuição de notificações frustradas que experimentamos na atualidade. Evento que acarreta um maior custo de transação nas operações imobiliárias. E, também, põe fim a uma importante discussão em nossa jurisprudência, acerca da efetividade das notificações extrajudiciais na alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. Esta, sendo direito real autônomo e perfeitamente delineado, não guarda nenhuma semelhança ou necessita de interpretação analógica com outros direitos reais. Nem com os procedimentos judiciais a eles relativos.

---

§ 4º O oficial de justiça fará constar do mandado a advertência de que será nomeado curador especial se houver revelia.

Art. 254. Feita a citação com hora certa, o escrivão ou chefe de secretaria enviará ao réu, executado ou interessado, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data da juntada do mandado aos autos, carta, telegrama ou correspondência eletrônica, dando-lhe de tudo ciência.