



XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO



PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

PAOLA DE CASTRO RIBEIRO MACEDO

Oficial de Registro de Imóveis de Taubaté-SP

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Tópicos

1. Vários devedores fiduciantes – procuradores recíprocos por cláusula contratual;
2. Intimação por Hora Certa;
3. Intimação por Edital;
4. Intimação Judicial;
5. Purgação da mora após a consolidação;
6. Dispensa de leilões por acordo entre as partes.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

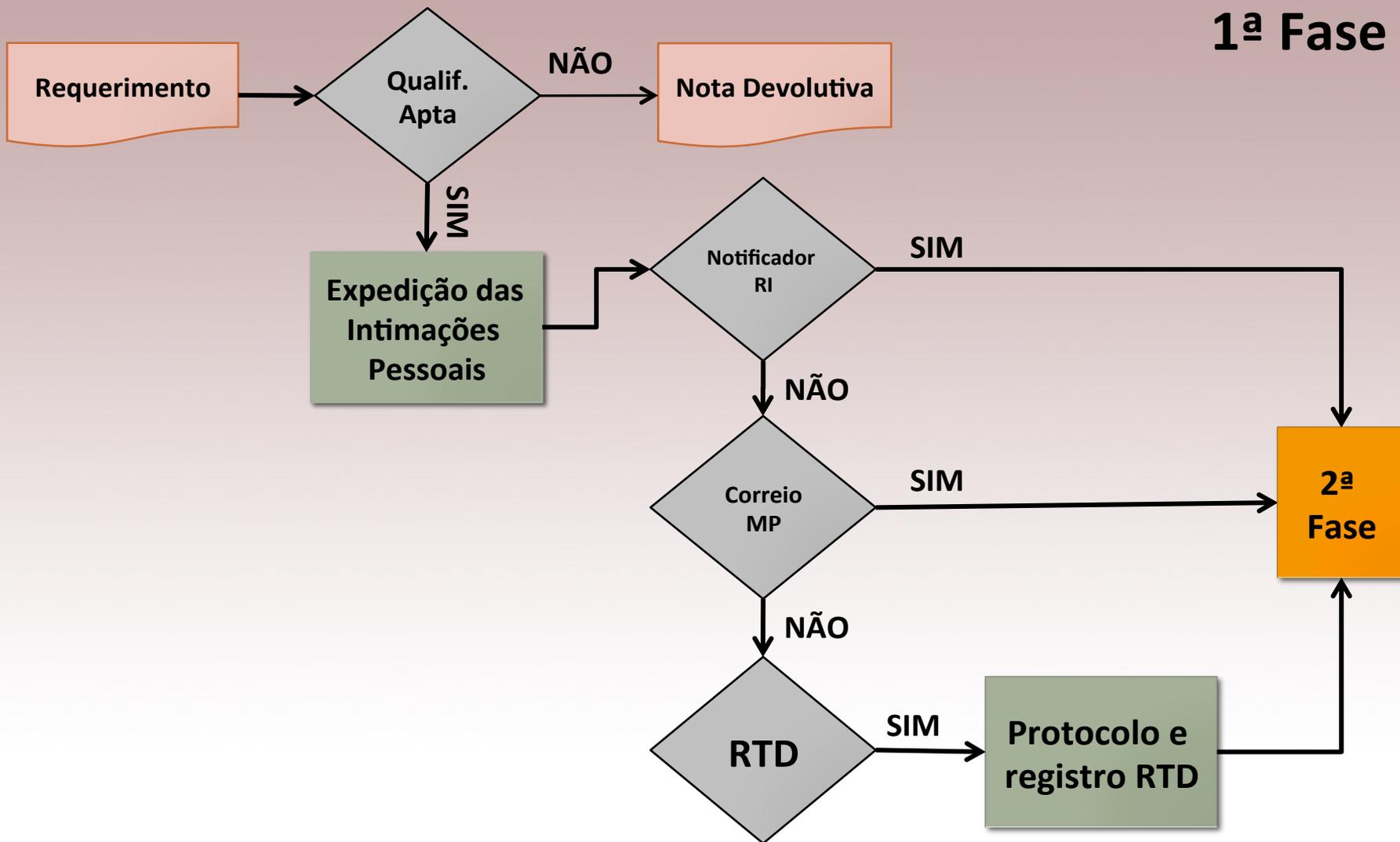
apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

1ª Fase



XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

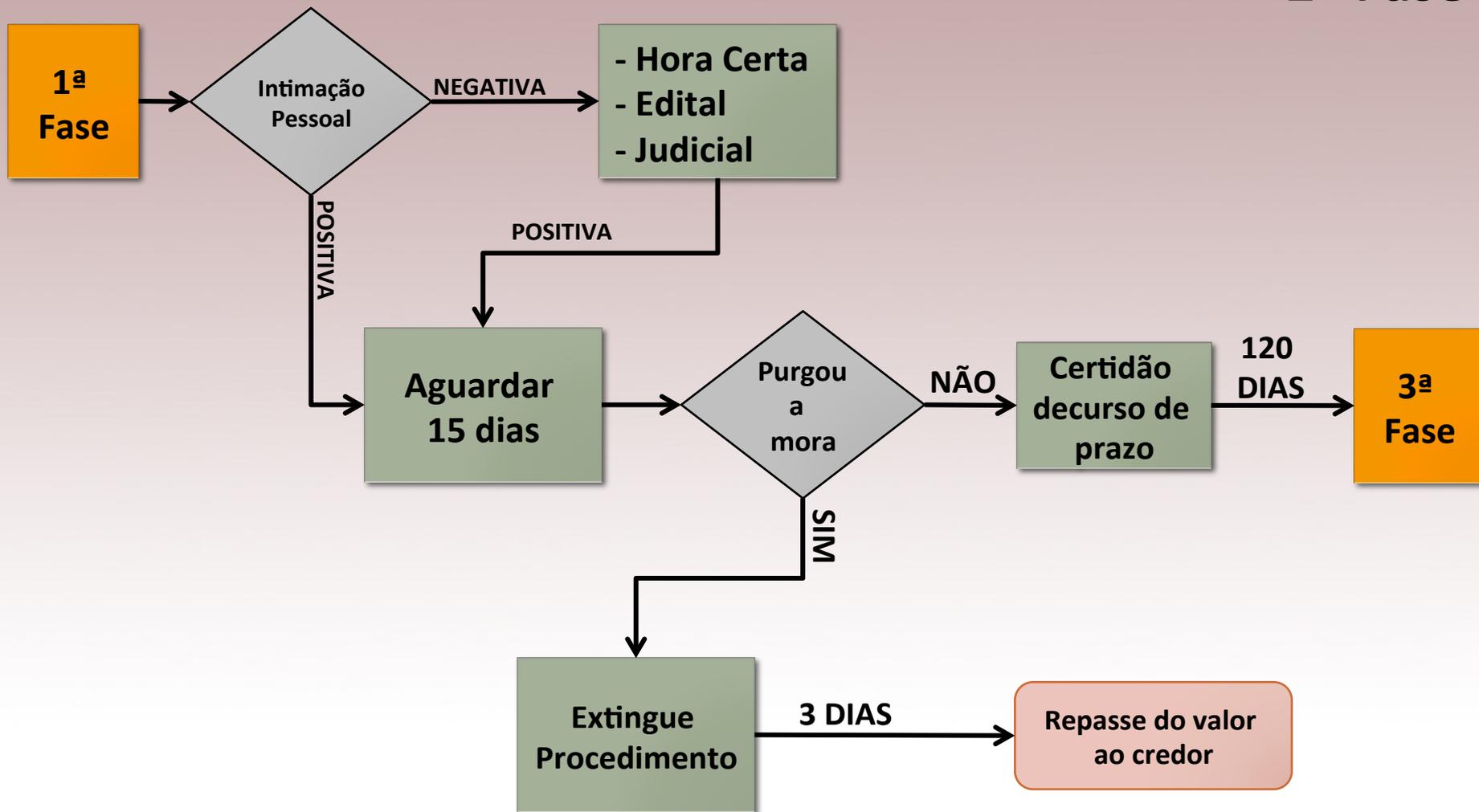
apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado do Paraná

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

2ª Fase



XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:

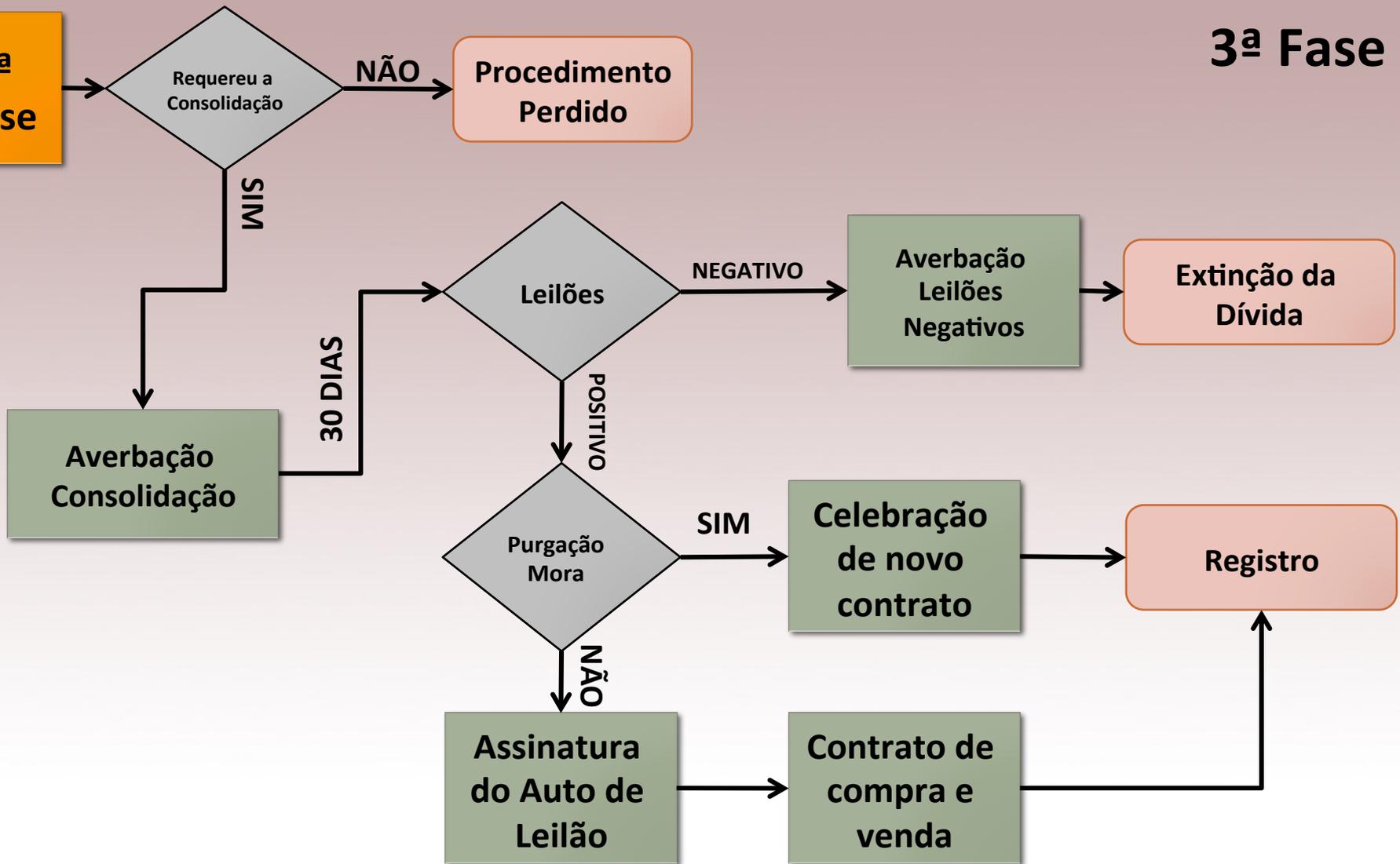


Associação dos Registradores
do Estado do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

3ª Fase

2ª Fase



XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

1. VÁRIOS DEVEDORES FIDUCIANTES – PROCURADORES RECÍPROCOS

A cláusula contratual de procuração recíproca entre os devedores fiduciantes é válida?

Quando houver essa cláusula, pode o Registro de Imóveis intimar apenas um dos devedores?

- Art. 26, § 3º, da Lei nº 9.514/97 – intimação pessoal ao fiduciante, seu representante ou procurador regularmente constituído.

- item 252, Cap. XX, Normas CGJ/SP – vários devedores, cessionários, inclusive cônjuges – intimação individual e pessoal de todos. **Atenção:** cônjuges devem ser intimados, ainda que não figurem no contrato.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Registradores
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

JURISPRUDÊNCIA DOS TRIBUNAIS

- **TRF 3 (SP)** – A intimação pessoal para purgação da mora foi assinada por Simone, que apôs sua assinatura também no campo destinado à assinatura do codevedor Pedro, o que não seria de causar estranheza, já que do termo consta a **observação de que o contrato conta com procuração recíproca**, o que pode ser comprovado pela Cláusula Trigésima Quarta do contrato (Ac 22552720094036100).
- **TJ/RJ** – Citação da codevedora, na pessoa do outro, seu marido, com fundamento em **cláusula-mandato** estipuladora. Validade da disposição, fruto da manifestação de vontade dos celebrantes do negócio (AI 003074233.2005.81.9000).
- **TJ/PR** – Cláusula de mandato recíproco. Outorga de poderes em cláusula do contrato para receber citação. Validade. (ACI 10512606PR1051260-6).
- **TRF 4 (RS, SC, PR)** – SFH. Intimação do cônjuge codevedor. Procurador recíproco do outro codevedor. § 3º do art. 26 da Lei 9514/97. Regularidade. **A intimação do marido, codevedor e procurador recíproco de sua esposa, conforme cláusula trigésima quarta do contrato firmado, supre a intimação de seu cônjuge para purgar a mora de contrato de mútuo imobiliário com alienação fiduciária em garantia.** (TRF 4, AC 5034678-95.2010.404.7100).

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Registradores
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

DECISÃO DA CGJ/SP

Alienação fiduciária de bens imóveis. Constituição em mora do fiduciante. Intimação. Art. 26, § 3º, da Lei 9.514/97 e item 252, do Cap. XX, das NSCGJ. Devedores fiduciantes que, no contrato de financiamento imobiliário, constituem-se procuradores recíprocos.

Legalidade da cláusula que deve ser analisada na via jurisdicional. Intimação na pessoa do procurador que, sob o ângulo da Corregedoria Permanente, não é irregular (CGJ Processo 136.042/2014).

Cuidado: (i) o credor deve solicitar a utilização da cláusula; e (ii) expedição de duas intimações, contendo informação a respeito da cláusula recíproca, para que o devedor tenha ciência de que ambos foram intimados, sendo um pessoalmente e o outro por procuração.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

2. INTIMAÇÃO POR HORA CERTA

- NCPC Art. 252/254 (Citação)

- - Devedor não encontrado em **2** diligências (domicílio ou residência)
- Suspeita de ocultação;
- Intimação de qualquer pessoa da família, **vizinho** ou **funcionário da portaria (condomínio edilício)** que no dia útil imediato, voltará a fim de efetuar a citação na hora que designar;
- - enviará carta, telegrama ou correspondência eletrônica (prazo de 10 dias).

- Normas CGJ/SP – 253.1 a 253.4:

- - devedor não encontrado em **3** diligências (domicílio, residência ou endereço indicado pelo credor);
- - suspeita **razoável** de ocultação, baseada em fatos concretos ou indícios de que o devedor está se furtando de ser intimado;
- - intimação de qualquer pessoa próxima, **parente ou não**, que no dia imediato seguinte efetuará a intimação na hora que designar;
- - enviará carta ao devedor dando ciência de tudo.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Registradores
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

INTIMAÇÃO POR HORA CERTA

- **Normas do Ceará (Prov. 06/2016)** – há previsão de intimação por hora certa se houver suspeita razoável de ocultação do devedor;
- **Normas de Alagoas (Prov. 14/2016)** – há previsão de intimação por hora certa se houver suspeita de ocultação do devedor;

Cuidado:

- (i) o credor deve solicitar a utilização da cláusula; e
- (ii) a suspeita de ocultação deve ser muito bem fundamentada com fatos concretos.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

JURISPRUDÊNCIA DOS TRIBUNAIS

- **TRF 4 (RS, SC, PR)** – Admitindo a intimação por hora certa em caso de suspeita de ocultação (AC 34437PR2003.70.00034437-3);

- **TRF 3 (SP)** – Admitindo a intimação por hora certa em caso de suspeita de ocultação, mas ressaltando que os requisitos do CPC deveriam ser cumpridos (AI 90922120164030000);

- **TJ/SP** – Alienação fiduciária em garantia de imóvel. Procedimento de execução extrajudicial intentado pelo credor fiduciário nos termos da Lei 9.514/97. Ocultação do devedor fiduciário certificada. Notificação efetivada por hora certa. Validade (AI 2085883562015826000);

TJ/RJ – Admitindo a intimação por hora certa, quando houver suspeita de ocupação (Apl. 130848220138190204);

SENTIDO CONTRÁRIO: TJ/MG – Não admitindo a intimação por hora certa, decretando a nulidade do procedimento, por falta de intimação por edital (AI 10000160219127001).

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Registradores
do Estado do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

3. INTIMAÇÃO POR EDITAL

Art. 26, § 4º, da Lei 9.514/97:

(i) em local ignorado, incerto ou inacessível

(ii) edital publicado durante 3 (três) dias;

(iii) em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver **imprensa diária**, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital (Cuidado).

Cuidado: realizar diligências pessoais nos seguintes endereços (antes do edital)
Boa-fé objetiva:

(i) imóvel objeto da alienação fiduciária;

(ii) endereço do devedor constante da matrícula ou de outros registros;

(iii) endereços fornecidos pelo credor.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

JURISPRUDÊNCIA DOS TRIBUNAIS

- **STJ** - A validade da intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel, pressupõe o **esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor**. Não houve diligência no endereço constante do registro (RESP 1367179);
- **TJ/DF** – Nulidade do procedimento de execução extrajudicial. Intimação por edital, sem diligenciar no endereço do próprio imóvel (APC 20130710007526);
- **TJ/PR** – Nulidade do procedimento, pois a intimação por edital se deu sem o esgotamento de todos os meios para intimação do devedor (APL 11790322).

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

4. INTIMAÇÃO JUDICIAL

- Previsão legal: arts. 726/729 NCPC – notificação, interpelação e protesto.
- Normas CGJ/SP – não há mais previsão;
- Normas CGJ/MG (prov. 260/2013) – há previsão em casos de ocultação;
- Normas CGJ/BA (prov. 009/2013) – há previsão em casos de ocultação.

Questão: Pode o credor optar por interpelação judicial, caso haja dificuldade em intimar o devedor extrajudicialmente?

Art. 277. NCPC Quando a lei prescrever determinada forma, o juiz considerará válido o ato se, realizado de outro modo, lhe alcançar a finalidade.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

5. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO

- **RESP 1.433.031 (03/06/2014)**. Min. Nancy Andrighi. Na execução extrajudicial regida pela Lei nº 9.514/97, é possível purgar a mora até a data da assinatura do auto de arrematação. Inteligência do art. 39, II, da Lei 9.514/97, art. 34 do DL 70/66 e 620 CPC.
- **RESP 1.462.210 (18/11/2014)**. Min. Ricardo Villas Boas. Admitiu a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, aduzindo que todas as despesas referentes à “nova” transmissão da propriedade e os gastos com a consolidação devem ser suportados pelo devedor.
- **RESP 1.518.085 (12/05/2015)**. Min. Marco Aurélio Bellizze. Admite a purgação após a consolidação, mas no caso afasta a purgação por conta da conduta desleal do devedor, que pagou apenas 8 prestações, do total de 240, permanecendo no imóvel por 7 anos, sem o devido pagamento. Ofensa à atuação leal e proba, imposta pelo art. 422 do CC.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Registradores
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Formalização da Purgação e atos no Registro de Imóveis

Questão: Se houver purgação da mora após a consolidação, como essa purgação deve ser formalizada e quais atos deverão ser praticados no Registro de Imóveis?

a) **Celebração de novo contrato de alienação fiduciária, com novo registro**

Melhim Chalhub – critica a decisão da Min. Nancy Andrighi, sustentando que a Lei 9.514/97 não é omissa com relação ao prazo para purgação da mora. Mas, aceitando a posição do STJ, a única alternativa viável seria a celebração de novo negócio jurídico.

b) **Cancelamento da averbação da consolidação**

Mauro Antonio Rocha e Rodrigo Pacheco Fernandes – sustentam a possibilidade do cancelamento à vista de requerimento firmado pelo credor e devedor ou requerimento apenas do devedor, com instrumento de quitação, com fundamento no art. 250, II, LRP.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Registradores
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Decisões CGJ/SP

- Proc. 1113134-57.2015.8.26.0100 (1º/11/2016) e Proc. 1099247-69.2016.8.26.0100 (16/02/2017)

“Alienação fiduciária em garantia. Mora. Consolidação da propriedade em nome da fiduciária. Alegação de que os valores em atraso foram pagos diretamente à credora fiduciária antes da consolidação da propriedade. **Pedido de cancelamento da averbação que consolidou a propriedade. Impossibilidade.** Purgação da mora que deve ocorrer no Registro de Imóveis e dentro do prazo estabelecido. Inteligência dos artigos 26, §§ 1º e 5º, da Lei 9.514/97 e 327 do Código Civil. Purgação que, ademais, não foi comunicada pela fiduciária, que requereu a consolidação da propriedade do bem em seu nome. (...) **resta aos interessados celebrar novo negócio fiduciário**, com o pagamento de todos os encargos decorrentes desse ato.”

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Registradores
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

6. Dispensa de leilões por acordo

Questão: Após a consolidação da propriedade fiduciária, podem credor e devedor, por acordo, dispensarem a realização dos leilões?

- **Posição Favorável:** Melhim Chalhub entende que o art. 27, da Lei 9.514/97, que trata dos leilões, não é norma de ordem pública, pois visa tutelar interesses particulares, não havendo qualquer problema em dispensá-los por iniciativa das partes. TJ/SP - possível a dispensa dos leilões por acordo entre as partes (AI 43775-51.2012.8.26.000).

- **Posição Contrária:** O acordo entre as partes para dispensar os leilões fere a proibição de estipulação contratual chamada de “pacto comissório” (art. 1428 CC) – julgados da CGJ/SP (Proc. 2011/156201 e 2014/168918).

Questão: Se a norma do art. 27 não é de ordem pública, poderiam as partes, desde o início, acordar a não aplicação do leilão, em caso de consolidação? O art. 24, VII, impõe o procedimento como sendo requisito do contrato de alienação fiduciária.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
de Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Conclusão

1. **Mandato Recíproco.** É possível utilizar a cláusula contratual de **mandato recíproco** para intimação dos devedores fiduciários, desde que: (i) seja requerido pelo credor; e (ii) fique claro na intimação de que o outro devedor está sendo intimado por procuração. Qualquer questionamento deve ser feito na via jurisdicional.
2. **Suspeita de Ocultação – Intimação Hora Certa.** Em alguns estados há previsão normativa autorizando a intimação por hora certa e em outros, há jurisprudência favorável. Se utilizar essa forma de intimação ficta: (i) o credor deve solicitar; e (ii) a suspeita de ocultação deve ser muito bem fundamentada com fatos concretos.
3. **Devedor em local ignorado, incerto ou inacessível – Intimação por edital.** Cuidado para esgotar todos os meios possíveis para localizar o devedor.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Conclusão

4. Intimação Judicial. Não é necessária, mas é sempre possível, a critério do credor. Há alguns estados com previsão para os casos de suspeita de ocultação.

5. Purgação da mora após a consolidação da propriedade. Possível, mas há necessidade da celebração de um novo negócio jurídico, com novo registro e novos impostos.

6. Dispensa da realização de leilões, por acordo entre as partes. A questão é controvertida. Há bons argumentos para as duas teses. No entanto, somente há previsão legal para a dispensa da realização de leilões nos casos de dação em pagamento, que deve ocorrer antes da consolidação (art. 26, § 8º, da Lei 9.514/97).

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Registradores
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO