



COMUNICADO CONJUNTO Nº 002/2024

INTIMAÇÕES PESSOAIS, POR HORA CERTA E POR EDITAL NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

CONSIDERANDO os objetivos estatutários dos signatários, de agir pelo fortalecimento dos Serviços Notariais e Registrais, inclusive através do fornecimento de subsídios técnico-jurídicos para que possam bem atuar;

CONSIDERANDO o dever estatutário de informar acerca de questões relevantes envolvendo a matéria notarial e registral que tenha chegado ao conhecimento das Entidades de Classe, no caso específico, destinada aos Serviços de Registro de Imóveis e de Registro de Títulos e Documentos do Estado, especificamente sobre as intimações de devedores fiduciantes, em face de registros de alienação fiduciária de imóveis;

CONSIDERANDO o dever de observância dos Princípios da Probidade e da Boa-Fé nas relações contratuais (art. 422 do Código Civil), exigindo-se do devedor e do credor que se prestem informações verdadeiras mutuamente, mantendo-as atualizadas, de modo que os contratos possam ter seu curso normal;

CONSIDERANDO a necessidade de prestar orientações no que tange à forma de realização de intimações dos devedores fiduciantes que não observam os Princípios da Probidade e da Boa-Fé, omitindo informações relevantes acerca de seu paradeiro, dificultando a realização de intimações para uma regular execução extrajudicial;

CONSIDERANDO o teor do art. 26, § 3º-A da Lei nº 9.514/1997, prevendo o seguinte:

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).



CONSIDERANDO o disposto no art. 26, § 4º-B da Lei nº 9.514/1997, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023:

Art. 26 – ...

...

§ 4º-B. Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o devedor ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

A Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul (ANOREG/RS) e o Fórum de Presidentes das Entidades Extrajudiciais Gaúchas, com o objetivo de padronizar a prestação dos Serviços Notariais e Registrais no Estado Rio Grande do Sul, ORIENTAM os **Registros de Imóveis e Registros de Títulos e Documentos Gaúchos** no seguinte sentido:

a) É direito do devedor fiduciante e/ou do terceiro fiduciante purgarem sua mora. Para isso, deverão ser realizadas suas regulares intimações.

b) A regular **intimação será realizada pessoalmente, ou através de procurador investido de poderes específicos** para o recebimento de intimação visando à purga da mora, o que poderá se dar através de procuração própria ou de cláusula contratual específica autorizando o recebimento de intimações.

c) Competirá ao requerente da intimação (credor fiduciário) **apontar a cláusula de mandato prevista no contrato, bem como o contato eletrônico do devedor, se houver.**

d) É de bom alvitre sempre examinar tudo o que consta contratado entre credor e devedor acerca do procedimento visando ao adimplemento das obrigações, ou à caracterização da mora do devedor. Sendo assim, havendo mais de um endereço do devedor fornecido pelo credor, devem as tentativas de intimação serem realizadas no local do imóvel financiado, na residência do devedor e/ou no seu local de trabalho, desde que tais endereços tenham sido informados pelo credor. Na oportunidade de comparecimento no local do imóvel financiado e residência do devedor, caso ele não seja encontrado, sugere-se deixar correspondência contendo convite para comparecer no cartório para fins de tratar de assuntos do seu interesse.



e) Sem prejuízo da regular intimação por meio do Registro de Títulos e Documentos ou do próprio Registro de Imóveis, poderá, desde o início, ser tentada a realização da intimação também pelos outros meios previstos no § 3º do art. 26, da Lei nº 9.514/97, a fim de observar tudo quanto esteja à disposição do credor para alcançar o fim esperado pela intimação (dar a oportunidade ao devedor fiduciante e/ou terceiro fiduciante de purgarem a mora, mantendo o vínculo com a coisa).

f) Será considerada regular a **intimação efetuada na pessoa de familiar do devedor fiduciante, ou, em sua falta, na de qualquer vizinho**, quando o intimador constatar **suspeita motivada de sua ocultação**, certificada expressamente a razão de tal ocorrência (art. 569, § 1º, CNNR).

Configura suspeita motivada de ocultação entre outras ocorrências, mas não exclusivamente, quando: após obtenção de informações com o síndico do condomínio, zelador ou vizinhos, de que o devedor reside no local e, mesmo depois de diligências feitas, em caráter de exceção e alternativamente, fora do horário comercial (§ 2º do art. 394 da CNNR), não é recebido; a identificação de veículo no box-garagem ou pátio da residência do devedor e mesmo assim não ser atendido; o atendimento e prestação de informações de funcionários da residência de que o devedor não se encontra no momento; quando o portador da intimação é informado por pessoas próximas ao devedor, nas duas diligências, que ele estava viajando, sem esclarecer o dia de retorno; quando o responsável pela diligência comparece ao endereço, confirmando ser residência do devedor, por mais de uma vez e é informado que o notificando não se encontrava no local, sem previsão de retorno; e quando é possível confirmar por pessoas ao redor que o devedor vai constantemente àquele endereço, ou é sua residência ou local de trabalho, mas o oficial não consegue ter acesso por não estar presente.

Configurada a suspeita motivada de ocultação, o oficial de registro, ou o escrevente por ele credenciado, comunicará qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, voltará a fim de efetuar a intimação na hora que designar. No dia e na hora designados, o intimador comparecerá ao domicílio ou à residência do devedor fiduciante e/ou do terceiro fiduciante a fim de realizar a intimação. Se o devedor fiduciante e/ou o terceiro fiduciante não estiverem presentes, o intimador procurará informar-se das razões da ausência, dando por feita a intimação. Neste caso, a intimação por 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 a intimação, aplicando-se o quanto preveem os arts. 393, IV e 568 da CNNR. Realizada a intimação, o intimador deixará contrafé com qualquer pessoa da família ou vizinho, conforme o caso, declarando-lhe o nome, e, em seguida, enviará ao devedor fiduciante e/ou ao terceiro fiduciante, no prazo de 10 (dez) dias, carta, telegrama ou correspondência eletrônica, dando-lhes de tudo ciência, sendo o serviço registral que realiza a



intimação o responsável pelo envio de tal comunicação (não tem como ser de outro modo, pois quando o Registro de Imóveis solicita ao Registro de Títulos e Documentos a realização da diligência e este a efetiva, não terá o Registro de Imóveis como conhecer todas as ocorrências para poder aplicar o quanto prevê o art. 254 do CPC, cabendo tal providência, neste caso, ao próprio RTD). Neste sentido: <https://colegioregistrals.org.br/resultado-perguntas-respostas/8245/lei-9514-artigo-26/>. O § 3º do art. 569 da CNNR, ao se reportar ao § 2º e o § 3º do art. 401 da CNNR, também respaldam esta definição.

g) A realização da intimação por hora certa dispensa a intimação por edital.

Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação por hora certa poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência (art. 26, § 3º-B da Lei nº 9.514/1997).

h) A intimação por edital somente será possível quando o devedor fiduciante e/ou o terceiro fiduciante encontrarem-se em **lugar ignorado, incerto ou inacessível**, esgotados todos os outros meios passíveis de intimação, circunstância esta que precisará estar devidamente certificada pelo intimador que realizar a diligência.

Presume-se estar em lugar ignorado quando o devedor fiduciante e/ou o terceiro fiduciante não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, oportunizando a realização da intimação por edital (art. 26, § 4º-B da Lei nº 9.514/1997).

Considera-se lugar inacessível aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação, ou aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação (art. 26, § 4º-C da Lei nº 9.514/1997).

Na hipótese de o devedor fiduciante e/ou o terceiro fiduciante terem fornecido contato eletrônico no contrato, bem como no caso de ter sido indicado pelo credor fiduciário, no requerimento de intimação, endereço eletrônico do devedor fiduciante e/ou do terceiro fiduciante, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

i) Recomenda-se a certificação de todas as ocorrências tendentes à intimação do devedor fiduciante e/ou terceiro fiduciante, tais como as diversas tentativas de intimação pelos meios disponíveis, relatando-os, bem como quando na hipótese de intimação por hora certa, a afirmação da expedição de carta, telegrama ou correspondência eletrônica no prazo de 10 (dez) dias, a fim de bem instruir o processo de excussão extrajudicial da garantia fiduciária, minimizando riscos de futura pretensão de anulação do procedimento.

As entidades esperam ter contribuído com os Associados, destinatários da presente, e renovam cordiais saudações, reforçando estarem à disposição para bem servi-los.

Porto Alegre, 14 de março de 2024.



**ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
- ANOREG-RS**

Cláudio Nunes Grecco



COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL - SEÇÃO RIO GRANDE DO SUL

José Flávio Bueno Fischer



COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL

Felipe Uriel Felipetto Malta



**ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES DE PESSOAS NATURAIS DO RIO GRANDE DO SUL - ARPEN-
RS**

Sidnei Hofer Birmann

ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES E NOTÁRIOS DO ALTO URUGUAI E MISSÕES - ARN

Margot Virgínia Silveira de Souza

ASSOCIAÇÃO NOTARIAL E REGISTRAL DA SERRA GAÚCHA – NOTAREGIS SERRA

Marco Antônio Uberti Gonçalves

**INSTITUTO DE ESTUDOS E DE PROTESTO DE TÍTULOS DO BRASIL SEÇÃO RIO GRANDE DO SUL –
IEPTB-RS**

Romário Pazutti Mezzari



INSTITUTO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E DE PESSOAS JURÍDICAS DO RIO GRANDE DO SUL – IRTDPJ-RS

Marco Antônio da Silva Domingues



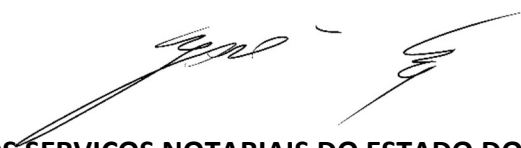
INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO RIO GRANDE DO SUL – IRIRGS

Ricardo Anderson Rios de Souza Martins



SINDICATO DOS REGISTRADORES PÚBLICOS DO ESTADO DO RS – SINDIREGIS

Vânia Maria de Bernardes



SINDICATO DOS SERVIÇOS NOTARIAIS DO ESTADO DO RS – SINDINOTARS

José Carlos Guizolfi Espig