

Nota técnica nº 02/2024

Registro de Imóveis do Brasil

Assunto: Procedimento de intimação à luz das atualizações promovidas pela Lei Federal nº 14.711/2023 (Marco Geral das Garantias).

Elaboração: Hermano Soar (SC), Eduardo Arruda Schroeder (SC), Christian Lunardi Favero (SC), Sergio Cupolino (SC) e José Paulo Baltazar Junior (MS), Bernardo Chezzi e Gabriel Souza (Assessoria Jurídica RIB).

Nota aprovada pelo Conselho de Administração do Registro de Imóveis do Brasil.

1. Contextualização

A Lei Federal nº 14.711/2023, conhecida como o Marco Geral das Garantias, nasceu para aperfeiçoar, diversificar e simplificar os procedimentos de constituição e execução das garantias reais, de modo a fomentar a expansão e o acesso ao crédito no país.

Nesse cenário de evolução, a lei disciplinou uma nova hipótese de intimação no procedimento de concurso de credores, trouxe novos regramentos para os casos em que o devedor não é localizado, além de permitir o credor escolher apenas um Registro de Imóveis para realizar a intimação quando a dívida esteja garantida por imóveis em circunscrições distintas.

Com essas alterações propostas, surgiu a necessidade de o Registro de Imóveis do Brasil (RIB), enquanto associação responsável por fomentar, aprimorar e modernizar os serviços prestados pelos oficiais, emitir uma nota padronizadora sobre essas inovações.

A presente nota técnica, portanto, tem como objetivo uniformizar em âmbito nacional, à luz das alterações trazidas pela Lei Federal nº 14.711/2023, as intimações extrajudiciais realizadas durante os procedimentos de execução de garantias, contribuindo para a melhoria do ambiente de negócios.

Para melhor aproveitamento do texto, indica-se a leitura da Nota Técnica nº 04/2023¹, que trata dos novos atos registrais previstos na Lei nº 14.711/2023, e da Nota Técnica nº 01/2024², que aborda a intertemporalidade da lei.

2. Novos requisitos da carta de intimação

A nova redação do artigo 26, §3º, da Lei nº 9.514/97³, além de demandar a intimação pessoal do devedor e, quando houver, do terceiro fiduciante, também estabelece que por

¹ <https://www.registrodeimoveis.org.br/nota-tecnica-novos-atos-registrais-na-lei-14711-2023>

² <https://www.registrodeimoveis.org.br/lei-14711-2023>

³ Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá 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, situação

meio da intimação eles serão “cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso”. Desse modo, a consequência da não purgação da mora deve ser explicitada na carta de intimação.

Outro aspecto relevante que merece atenção do oficial ao emitir a carta de intimação é a possibilidade de existirem múltiplas obrigações garantidas pelo mesmo imóvel. Tal multiplicidade pode decorrer da extensão da garantia ou em razão da alienação fiduciária superveniente. O inadimplemento de apenas uma dessas obrigações permite ao credor declarar vencidas as demais obrigações garantidas pelo mesmo imóvel.

A possibilidade de vencimento antecipado da dívida foi inserida no § 6º do art. 22, da Lei nº 9.514/1997⁴, e no art. 9º-D da Lei nº 13.476/2017⁵, sendo intitulada como cláusula *cross default*. Segundo a nova dicção da lei, o vencimento antecipado poderá ocorrer apenas em operações envolvendo as mesmas partes.

Se o credor desejar fazer uso da cláusula *cross default*, para assim declarar vencidas as demais obrigações garantidas pelo mesmo imóvel, essa intenção deve ser expressa no requerimento inicial. Então, caberá ao oficial, conforme estipulado no art. 22, § 9º, da Lei nº 9.514/1997⁶, e 9º-D, § 2º, da Lei nº 13.476/2017⁷, incluir essa informação na carta de intimação, cientificando o devedor que a não purgação da mora acarretará o vencimento antecipado de todas as obrigações garantidas pelo imóvel.

O exercício desta faculdade, contudo, depende da observância de um requisito do título, qual seja, a expressa previsão no instrumento constitutivo da alienação fiduciária superveniente da possibilidade de vencimento antecipado da obrigação (art. 22, § 8º, da Lei nº 9.514/1997⁸, e art. 9º-B, § 1º, IV, da Lei nº 13.476/2017⁹).

3. Dívida garantida por imóveis localizados em circunscrições imobiliárias diferentes

em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos).

⁴ § 6º O inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, inclusive quando a titularidade decorrer do disposto no art. 31 desta Lei.

⁵ Art. 9º-D Na extensão da alienação fiduciária sobre coisa imóvel, no caso de inadimplemento e de ausência de purgação da mora de que tratam os arts. 26 e 26-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, em relação a quaisquer das operações de crédito garantidas, independentemente de seu valor, o credor fiduciário poderá considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito vinculadas à mesma garantia, hipótese em que será exigível a totalidade da dívida.

⁶ § 9º Na hipótese de o fiduciário optar por exercer a faculdade de que trata o § 6º deste artigo, deverá informá-lo na intimação de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.

⁷ § 2º A informação sobre o exercício, pelo credor fiduciário, da faculdade de considerar vencidas todas as operações vinculadas à mesma garantia, nos termos do caput deste artigo, deverá constar da intimação de que trata o § 1º do art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

⁸ § 8º O instrumento constitutivo da alienação fiduciária na forma do § 3º deve conter cláusula com a previsão de que trata o § 6º deste artigo.

⁹ § 1º O título de extensão da alienação fiduciária deverá conter:

IV - a cláusula com a previsão de que o inadimplemento e a ausência de purgação da mora de que tratam os arts. 26 e 26-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, em relação a quaisquer das operações de crédito, faculta ao credor fiduciário considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária, hipótese em que será exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais; e

Outra inovação salutar foi a que disciplina a intimação na hipótese em que uma dívida esteja garantida por imóveis localizados em circunscrições imobiliárias diferentes¹⁰.

Na nova sistemática, o credor tem a liberdade de escolher uma das serventias competentes para requerer a intimação para purgação da mora.

Estará o interessado dispensado de protocolizar o pedido de intimação perante as outras Serventias competentes se, em uma delas, formular um pedido de intimação informando a totalidade da dívida, encargos e todos os imóveis passíveis de consolidação.

Pela dinâmica da lei, é sempre conveniente que o credor informe todos os imóveis garantidos na intimação, ainda que pretenda fazer a consolidação, inicialmente, em apenas um imóvel, pois desta forma conseguirá aproveitar a prévia intimação para as consolidações sucessivas.

A medida se justifica para evitar surpresa no devedor, que ao ser intimado por meio de um documento dirigido a uma determinada Serventia, poderia imaginar que a consequência da mora atingiria somente o bem registrado perante aquela Serventia, levando-o a crer que os demais estariam salvos da execução.

Para que esta intimação feita tenha eficácia perante as demais, deverá o interessado apresentar uma certidão conforme quesito expedida pela Serventia responsável pela intimação.

A referida certidão deverá certificar que o requerimento do interessado abarcou a totalidade da dívida, encargos, quais imóveis constaram da intimação como sujeitos à consolidação fiduciária e, ainda, que a referida intimação foi exitosa.

4. Intimação de devedor em lugar ignorado ou inacessível

Uma das principais dificuldades enfrentadas pelo oficial no curso do procedimento de intimação reside na não localização do devedor. Isso gera incertezas quanto à eventual responsabilidade do credor, ou até mesmo do oficial, em investigar outros endereços dos devedores ou terceiros.

A inclusão do § 4º-A, no art. 26 da Lei nº 9.514/1997¹¹, dissipa tal incerteza esclarecendo que a atualização do domicílio é uma obrigação do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante, perante o credor fiduciário.

O dispositivo reconhece os deveres de conduta decorrentes do princípio da boa-fé objetiva que devem ser observados pelo devedor na relação obrigacional, isentando o credor da responsabilidade de empreender diligências onerosas, tanto em termos econômicos quanto temporais, e na maior parte das vezes infrutíferas, com o propósito de localizar o devedor. Nesse sentido, o STJ já reconheceu como válida a notificação de devedor

¹⁰ Art. 26, § 1º-A, da Lei nº 9.514/1997: “Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade”.

¹¹ § 4º-A É responsabilidade do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante informar ao credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio.

fiduciante recolhido ao sistema prisional que não manteve seu endereço atualizado junto ao credor¹².

O novo § 4º-B, no art. 26 da Lei nº 9.514/1997¹³, acrescenta que quando o devedor e terceiro fiduciários não forem encontrados no último endereço fornecido, nem no endereço do imóvel dado em garantia, eles devem ser considerados em lugar ignorado. Dessa forma, a tentativa de intimação infrutífera no último endereço informado e no local do imóvel dado em garantia dispensa a busca por outros endereços, permitindo a intimação por edital. No entanto, é importante ressaltar que não há proibição ou nulidade caso o Oficial realize tentativa de intimação em outro endereço indicado por terceiros no curso da diligência ou solicitado pelo credor, sendo apenas afastada a obrigação de realizar buscas por novos endereços.

Além disso, o § 4º-B não tem o efeito de dispensar as cautelas que costumeiramente são tomadas na prática antes do reconhecimento da circunstância de encontrar-se o devedor em local incerto e não sabido, tais como a confirmação de novo morador do endereço ou vizinhos, sinais de desocupação do imóvel e, se necessário, a renovação da diligência em dias e horários distintos, preferencialmente ao menos uma vez fora do horário comercial, de modo a maximizar a possibilidade de êxito na diligência.

Quando a intimação for realizada pela via editalícia em decorrência da localização ignorada do devedor ou garantidor, e houver contato eletrônico das partes mencionado no contrato, nos termos do mesmo §4º-B, no artigo 26, da Lei nº 9.514/97, é: *“imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia”*. Portanto, antes de proceder com a publicação do edital, o Oficial deve aguardar o decurso do prazo de envio da intimação eletrônica, concedendo, de forma indireta um prazo adicional de 15 dias úteis para que o devedor ou garantidor purgue a mora. Tal contagem em dias úteis se dá em virtude das conhecidas alterações realizadas pela Lei nº 14.382/22 no artigo 9º, §1º, da Lei nº 6.015/73¹⁴.

¹² RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. PURGA DA MORA. INTIMAÇÃO POR EDITAL. VALIDADE. LUGAR INCERTO E NÃO SABIDO. ART. 26, § 4º, DA LEI Nº 9.514/1997. DEVEDOR RECOLHIDO AO SISTEMA PRISIONAL. (...) 2. O procedimento de retomada extrajudicial do imóvel objeto de garantia do contrato deve observar estritamente os termos da legislação especial, de modo a não causar lesão a direito do devedor e para que se harmonizem a função social do crédito e a garantia dos direitos individuais do devedor. 3. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a prestação ou parcela da dívida, o devedor fiduciante constituído em mora será intimado, a teor do que dispõe o art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, a satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias a obrigação não adimplida, sob pena de se consolidar a propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário. 4. Quando o devedor se encontrar em outro local, incerto e não sabido, admite-se a intimação por edital (art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997). 5. Lugar incerto e não sabido é um desconhecimento de ordem objetiva, em que se conhece o sujeito destinatário da intimação, mas não se sabe onde encontrá-lo em virtude da ausência de dados para a sua localização. À luz de tal definição, verifica-se que o devedor já recolhido em estabelecimento prisional, e, portanto, com domicílio modificado, encontra-se em lugar incerto e não sabido apto a ensejar a intimação por edital se não informar tal situação ao agente fiduciário. 6. **É dever do contratante fornecer corretamente seus dados na constituição da avença bem como mantê-los atualizados até o término da execução do negócio jurídico, em observância aos princípios da boa-fé contratual e do pacta sunt servanda.** 7. Não é razoável exigir do credor fiduciário a realização de diligências em estabelecimentos prisionais a fim de localizar o paradeiro do devedor. Por seu turno, cumpre ao devedor comunicar alterações relevantes de seu estado ao credor, inclusive porque a dívida não fica suspensa em razão do encarceramento e também porque o preso não fica incomunicável. 8. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido. (REsp n. 1.449.967/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/9/2015, DJe de 26/11/2015.)

¹³ § 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.

¹⁴ Art. 9º, § 1º, da Lei nº 6.015/1973: “Serão contados em dias e horas úteis os prazos estabelecidos para a vigência da prenotação, para os pagamentos de emolumentos e para a prática de atos pelos oficiais dos registros de imóveis, de títulos

A obrigatoriedade de enviar a intimação para o endereço eletrônico foi incorporada no dispositivo dedicado ao devedor ou garantidor em local ignorado. No entanto, as diferenças entre local ignorado, incerto e inacessível são sutis, propensas a diferentes interpretações, e não existe justificativa para atribuir um tratamento distinto a essas condições. Por essa razão, a interpretação mais adequada indica que, sempre que o devedor ou garantidor for notificado por edital, torna-se essencial o prévio envio da notificação para o endereço eletrônico, caso este esteja especificado no contrato ou no requerimento do credor.

É importante destacar que a Lei emprega a expressão “contato eletrônico”, não se limitando apenas ao e-mail, tornando viável a utilização de outros meios de contato eletrônico, como aplicativos de mensagens instantâneas (WhatsApp), para o cumprimento deste dispositivo. Embora não especificado o conceito de “contato eletrônico”, acreditamos que seja proposital para que o Oficial se valha de meios lícitos para atingir a finalidade.

Desse modo, é imprescindível que se realizem as notificações nos endereços constantes do contrato, nos indicados pelo credor ou nos endereços que de alguma forma forem publicizados na matrícula do imóvel objeto da garantia.

Encerrando esta seção, o § 4º-C, do art. 26, da Lei nº 9.514/1997¹⁵, define como lugar inacessível aquele em que não existe funcionário responsável pelo recebimento de correspondência ou, existindo, que se recusa atender o responsável pela intimação, viabilizando a intimação por edital sem a realização de outras diligências.

O dispositivo possui texto bastante aberto, o que permite concluir que a sua aplicação se estende a qualquer forma de conjunto imobiliário com controle de acesso, nos moldes do § 3º-B, do art. 26 da Lei nº 9.514/1997¹⁶, bem como a estabelecimentos empresariais, comerciais ou industriais nos quais não haja pessoa disponível para atender o responsável pela intimação ou quando não há o devido encaminhamento à pessoa a ser notificada.

O tratamento difere quando o próprio destinatário da intimação se recusa a receber a carta de intimação ou a registrar sua ciência na contrafé em relação aos casos em que a recusa é efetuada por funcionário responsável pelo recebimento de correspondência.

Quando o destinatário da intimação se recusa a receber a carta de intimação ou a registrar sua ciência na contrafé, basta que o responsável pela notificação tenha entrado em contato com o destinatário esclarecendo o motivo de sua presença para que a intimação seja considerada perfeita, tornando desnecessária a publicação de edital, abrindo-se o prazo para purgação da mora.

e documentos e civil de pessoas jurídicas, incluída a emissão de certidões, exceto nos casos previstos em lei e naqueles contados em meses e anos.

¹⁵ Art. 26, § 4º-C, da Lei nº 9.514/1997: “Para fins do disposto no § 4º deste artigo, considera-se lugar inacessível:

I – aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recusa a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou

II – aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

¹⁶ Art. 26, § 3º-B, da Lei nº 9.514/1997: “Nos condomínios edilícios 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”.

Esta hipótese também não se confunde com a intimação por hora certa, na qual o responsável pela notificação não chega a ter contato direto com a pessoa notificada, mesmo que a tenha avistado momentaneamente, existindo apenas suspeita de que a pessoa está deliberadamente se furtando de receber a intimação.

5. Concurso de credores

O Capítulo IV da Lei nº 14.711/2023, inaugurou no ordenamento jurídico brasileiro a possibilidade de execução extrajudicial da garantia imobiliária em concurso de credores, mediante um único dispositivo composto por três incisos e dois parágrafos. É inegável que a efetiva aplicação desse relevante procedimento está sujeita à regulamentação por meio de norma complementar. Entretanto, o texto legal já se encontra em vigor, cabendo a esta nota técnica abordar aspectos pertinentes para viabilizar a execução da referida norma.

O procedimento se inicia com a averbação do ato de início da execução extrajudicial da garantia hipotecária ou da consolidação da propriedade em decorrência da execução extrajudicial da propriedade fiduciária, com a devida intimação de todos os credores concorrentes. A Lei também estipula expressamente a obrigatoriedade de intimação do garantidor e de todos os credores após a elaboração do quadro atualizado de credores. Destaca-se que a intimação do garantidor ocorrerá somente após a conclusão do referido quadro, uma vez que este já foi previamente notificado na fase em que a mora não foi purgada. Ressalta-se que o devedor que se valeu de garantia prestada por terceiro não participa deste procedimento.

O Capítulo que trata do concurso de credores não especifica como os credores devem ser intimados durante esse procedimento. Assim, é razoável inferir que devem seguir as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 26 da Lei nº 9.514/97.

Merece especial atenção a aplicação do §4º-B, do artigo 26 da Lei 9.514/97 no âmbito do concurso de credores. Esse dispositivo foi inserido à legislação para formalizar e reforçar uma conduta já endossada pelo princípio da boa-fé objetiva. De maneira similar, o princípio da boa-fé objetiva obriga os credores manterem seu endereço atualizado no registro do imóvel, para que possam ser localizados e assim assegurar o recebimento de eventuais notificações. Consequentemente, o credor que não for encontrado no endereço mencionado na matrícula do imóvel deve ser considerado em lugar ignorado.

O procedimento de execução extrajudicial em concurso de credores desenvolve-se em contraditório com a intimação dos mesmos interessados nas diversas fases do procedimento. Dada a sua natureza não consumerista, é evidente que este procedimento necessita adotar regras de intimação mais flexíveis em comparação ao procedimento de constatação da mora, a fim de garantir sua resolução de maneira eficaz e dentro de um prazo razoável.

Portanto, sugere-se aos Oficiais, não existindo disposição normativa em contrário, que ao intimar os credores para que estes habilitem seus créditos, incluam na intimação, além dos demais requisitos previstos nos incisos do artigo 10º, a exigência de que os credores informem um endereço eletrônico para receber as intimações subsequentes exclusivamente por meio eletrônico.

O Registro de Imóveis brasileiro é importante ator social para o financiamento com garantias reais no país, conferindo segurança jurídica, agilidade, acessibilidade e transparência das operações.

O novo Marco Geral das Garantias incrementa o papel do RI como elemento seguro de condução da recuperação do crédito e instrumento para que mais pessoas tenham acesso à casa própria, para que mais empresas tenham acesso ao crédito.

O procedimento de notificação é de suma importância para perfectibilizar o processo extrajudicial de recuperação de crédito, o que demanda atuação sincronizada dos oficiais de registro de imóveis do Brasil.

Este documento buscou contribuir com a padronização de entendimento por todos os registradores de imóveis brasileiros, na coalização das 20 entidades estaduais que compõem o Registro de Imóveis do Brasil, quanto aos aspectos relacionados à intimação, previsto na Lei 14.711.

Acompanhe todas as nossas notas técnicas no site da entidade.

Ari Pires Neto

Presidente do RIB

Ricardo Martins

Presidente do Conselho de Administração



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Z4Q47-XY8CK-LVKJK-VB2AQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ari Alvares Pires Neto (CPF 501.046.756-91)

Ricardo Anderson Rios De Souza Martins (CPF 020.003.993-80)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z4Q47-XY8CK-LVKJK-VB2AQ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>