

INADIMPLÊNCIA NOS CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

A alienação fiduciária de coisa imóvel, regulamentada pela Lei nº 9.514/1997, dispôs sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, estabelecendo no artigo 22 que a alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Conforme artigo 23 da citada Lei a propriedade fiduciária só se constitui com o registro do contrato no competente Registro de Imóveis, havendo o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Com o pagamento da dívida, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel, e após 30 (trinta) dias, o credor/fiduciário fornecerá termo de quitação que é o título hábil para promover o cancelamento perante o Registro de Imóveis, previsão contida no artigo 25, § 1º e 2º.

Vencida e não paga a dívida, e constituído em mora o devedor, a propriedade se consolidará em nome do fiduciário, seguindo os procedimentos previstos nesta Lei, conforme veremos a seguir.

Em caso de inadimplência do fiduciante, o fiduciário encaminhará ofício/requerimento, solicitando a notificação do fiduciante, cabendo ao registro de imóveis verificar:

- a) se a alienação fiduciária está registrada em imóvel matriculado na serventia, verificar número de matrículas, imóveis abrangidos pelo contrato, como por exemplo, apartamento e vaga autônoma;
- b) se foi requerido e assinado pelo fiduciário, seu representante legal ou procurador regularmente constituído, sendo que os documentos



comprobatórios de tais qualidades devem acompanhar o requerimento;

c) se há o endereço para a intimação do fiduciante ou de seu representante legal ou de seu procurador regularmente constituído;

d) Se acompanha o cálculo da prestação vencida com os acréscimos previstos na lei, com projeção de dias suficientes para a realização da intimação mais o prazo para purgação da mora.

Atendidos os requisitos acima elencados, o Registro de Imóveis providenciará a intimação do fiduciante, observando a regra legal de que a intimação deve ser pessoal (§ 3º), mas esta pode ser feita ao representante legal (no caso de pessoa jurídica) ou ao procurador regularmente constituído pelo fiduciante (§ 3º). A intimação pode ser promovida pelo próprio Registro de Imóveis ou 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 (§ 3º).

Quando os fiduciantes forem casados, qualquer um deles poderá receber a intimação, os dois serão notificados, mas bastará a encontrar um dos cônjuges e a intimação servirá para ambos, isto porque, a maioria dos contratos contém a cláusula-mandato.

A Lei 13.465/2017 introduziu os §§ 3º-A e 3º-B no artigo 26 da Lei nº 9.514, tendo em vista, entre outros percalços, a dificuldade de localizar os devedores, e com estes dispositivos, viabilizou a intimação com hora certa pelo Registro de Imóveis ou pelo Registro de Títulos e Documentos nos procedimentos de alienação fiduciária, tornando válida também a intimação entregue ao responsável pelo recebimento de correspondência nos condomínios edilícios (verticais e horizontais) ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso.

Esgotadas as possibilidades da notificação sem encontrar o fiduciante/devedor, deverá ser feita sua intimação por edital, nos termos do § 4º, do artigo 26 da Lei 9.514/97, a saber:

“§ 4o. Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro 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”.

O parágrafo acima foi alterado pela Lei 13.043/2014, e esclarece que [...]