

PROCESSO Nº 2014/136042 - SÃO PAULO - JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DA CAPITAL.**Parecer (296/2014-E)**

Alienação fiduciária de bens imóveis - Constituição em mora do fiduciante - Intimação - artigo 26, §3º, da Lei nº 9.514/97 e item 252, do Capítulo 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 - Orientação aos Registradores.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de consulta feita pela MM. Juíza da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, acerca da forma correta de intimação de cônjuges, para constituição em mora em contrato de financiamento, garantido por alienação fiduciária de bem imóvel.

A consulta deriva, na verdade, de uma ação declaratória de nulidade da consolidação da propriedade, que, uma vez ajuizada na Vara de Registros Públicos, foi convertida em pedido de providências.

O interessado afirma que devedores/fiduciantes são ele e sua esposa. No entanto, apenas ele foi intimado pessoalmente. Entende, por isso, que, dada a falta de intimação pessoal de sua esposa, foram desrespeitados o art. 26, §3º, da Lei nº 9.514/97 e o item 252, do Capítulo XX, das NSCGJ.

O Oficial do 11º Cartório de Registro de Imóveis defendeu-se e a MM. Juíza, vislumbrando a necessidade de uniformização do procedimento a ser seguido, remeteu os autos à Corregedoria Geral da Justiça, para emissão de orientação em caráter geral.

Passo a opinar.

Em primeiro lugar, insta ressaltar que, embora o expediente tenha se iniciado como uma ação declaratória de nulidade, ele foi convertido, acertadamente, em pedido de providências. Logo, o que se faz, nesse parecer, é, tão somente, opinar pelo regramento a ser seguido nas intimações dos devedores/fiduciantes.

Reza o art. 26, § 3º, da Lei nº 9.514/97, que a intimação, para constituição em mora, será feita pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído.

Já o item 252, do Capítulo XX, das Normas, estabelece que, cuidando-se de vários devedores, ou cessionários, inclusive cônjuges, necessária a promoção da intimação individual e pessoal de todos eles.

Não há dúvida de que o item 252 procurou enfatizar a necessidade de intimação individual dos devedores, ainda que cônjuges. Contudo, no caso concreto - em, em geral, nos contratos de financiamento garantidos por alienação fiduciária de bem imóvel, visto que são contratos por adesão -, há cláusula (trigésima quarta) que estabelece: "*havendo dois ou mais devedores/fiduciantes todos esses se declaram solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a CAIXA e constituem-se procuradores recíprocos, até o pagamento integral do saldo devedor, com poderes irrevogáveis para o foro em geral e os especiais para...receber citações, notificações, intimações...*"

Ora, se existe cláusula pela qual os cônjuges, fiduciantes, devedores solidários, constituem-se procuradores recíprocos, inclusive para receber intimações e notificações, conclui-se que a intimação recebida pelo cônjuge varão o foi em seu nome e no nome da esposa (como procurador dela), codevedora solidária.

É certo que mencionada cláusula pode ter sua validade discutida judicialmente. Isso, porém, não pode ser feito na esfera administrativa. Somente pela via jurisdicional é que se pode, eventualmente, declarar a nulidade da cláusula. Até lá, a intimação, feita na pessoa de um dos devedores/fiduciantes, ainda que sejam cônjuges, estende-se ao outro.

Não há ferimento do art. 26, § 3º nem do item 252, do Capítulo XX, das Normas. A intimação é individual e pessoal. Intimam-se ambos os cônjuges, pessoalmente, mas um deles na figura do procurador, a quem, por contrato, se conferiram poderes para receber a intimação.

Pelo exposto, o parecer que submeto a Vossa Excelência, respeitosamente, é no sentido de, respondendo à consulta feita pela 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, considerar correta a postura adotada pelo Oficial do 11º Cartório de Registro de Imóveis e orientar os demais Oficiais que, enquanto válida a cláusula contratual de constituição recíproca de procuradores entre os devedores/fiduciantes, a intimação para constituição em mora, nas hipóteses do art. 26, § 3º, da Lei nº 9.514/97 e item 252, do Capítulo XX, das NSCGJ, pode ser feita, pessoalmente, ainda que se trate de cônjuges, a qualquer um deles, que a receberá, também, em nome do outro.

Sub censura.

São Paulo, 03 de outubro de 2014.

(a) **Swarai Cervone de Oliveira**

Juiz Assessor da Corregedoria

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, respondendo à consulta feita pela 1ª Vara de Registros Públicos, considero correta a postura adotada pelo Oficial do 11º Cartório de Registro de Imóveis e oriento os demais Oficiais que, enquanto válida a cláusula contratual de constituição recíproca de procuradores entre os devedores/fiduciantes, a intimação para constituição em mora, nas hipóteses do art. 26, § 3º, da Lei nº 9.514/97 e item 252, do Capítulo XX, das NSCGJ, pode ser feita, pessoalmente, ainda que se trate de cônjuges, a qualquer um deles, que a receberá, também, em nome do outro. Publique-se no DJE, em três dias alternados, dada a relevância da matéria e seu caráter de orientação aos Oficiais de Registro de Imóveis do Estado. São Paulo, 08 de outubro de 2014. (a) **HAMILTON ELLIOT AKEL**, Corregedor Geral da Justiça.