

RESUMO CURSO NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL com ÊNFASE NA HORA CERTA

Professor Durval Hale

* *Material complementar:– Estudo sobre o Incidente da Notificação Extrajudicial por Hora Certa no regime jurídico do sistema financeiro imobiliário/Durval Hale-1ª edição-Rio de Janeiro: Pod Editora, 2018.*

A **certidão negativa da notificação** deverá esclarecer **se lugar é ignorado, incerto e não sabido ou inacessível**, suas razões, de forma minudente e esclarecedora, relatando ainda os diversos dias e horários das diligências infrutíferas no domicílio ou residência do Notificado, e ainda colhendo-se informações a pessoas da família, vizinhos ou ao porteiro responsável pela correspondência, encerrando o procedimento da notificação extrajudicial de forma completa a permitir que a certidão forneça os elementos necessário para que o oficial de registro de imóveis possa publicar a **intimação por edital**, ou ainda que a parte tenha explanação inequívoca.

- a) **LOCAL IGNORADO:** quando não se sabe o local em que o notificado, cessionário, representante legal ou procurador se encontram. O paradeiro do notificado é desconhecido nos endereços indicados pelo interessado;
- b) **LOCAL INCERTO:** quando, embora exista referência genérica ao local em que estão o notificado, cessionário, representante legal ou procurador, não é possível obter indicação certa e específica do lugar em que possam ser encontrados;
- c) **LOCAL INACESSÍVEL:** quando o lugar é certo e conhecido, mas a notificação pessoal ou por hora certa não podem ser realizadas, em virtude de circunstâncias ou fatos intransponíveis, como, atualmente, acesso limitado à comunidades dominadas pelo crime organizado. A noção de inacessibilidade é física, resultante de perigos ou da interdição do lugar pelo poder público ou fato anormal da criminalidade hoje reinante. Local não alcançado pela entrega regular de correspondência domiciliar, ou de localidade isolada por catástrofe natural ou acidente geográfico que impeçam o dificultem demasiadamente e de forma permanente o seu alcance, ou de endereço situado em área cujo ingresso possa por em risco a pessoa incumbida da diligência.

Observação: ainda se admite a expressão lugar ignorado, incerto e não sabido em muitos casos, quando, por exemplo, o notificado se mudou e não se tem a menor noção de sua nova localização, todavia se orienta para diferenciar principalmente os casos específicos de lugar inacessível e fazer constar da certidão.

HORÁRIO PARA NOTIFICAÇÕES: Das 06:00 as 22:00 hs, nos dias úteis (segunda à sábado)-

art. 212, CPC.

NOTIFICAÇÃO POR HORA CERTA

- A regra é que a Notificação pessoal, ou realizada de forma direta. Todavia, um avanço na legislação brasileira permitiu, **excepcionalmente**, a prática da Notificação de forma indireta, como um **incidente** do procedimento da notificação extrajudicial pessoal, nas restritas hipóteses de inadimplemento contratual nos financiamentos SFI (art. 26 da Lei nº 9.514/1997ⁱ) ou financiamentos concedidos com recursos do FAR, especialmente Programa Minha Casa, Minha Vida (art 7º-C , da Lei nº 11.977/2009ⁱⁱ).

Assim, a Notificação extrajudicial por hora certa é informada pelo **princípio da subsidiariedade**, pois nada mais é do que uma subespécie da notificação extrajudicial pessoal. **Não existe a notificação extrajudicial por hora certa autônoma.**

RESUMO DOS PROCEDIMENTOS NOTIFICAÇÃO POR HORA CERTA:

Premissa: Enquadramento de Notificação de devedor pela Lei nº 9.514, art 26, §1º ou Lei nº 11.977, art. 7º C.

1) O NOTIFICADOR DEVERÁ PROCURAR, **PELO MENOS DUAS VEZES**, O NOTIFICANDO, **NO DOMICÍLIO OU RESIDÊNCIA**, PARA A NOTIFICAÇÃO PESSOAL. (*Modelo “Carta Convite”*)

2) RECOLHIDOS OS INFORMES AVALIADOS PELO NOTIFICADOR, ESTE PODERÁ INFERIR QUE O NOTIFICANDO ENCONTRA-SE EM **SITUAÇÃO DE OCULTAÇÃO** .

(Muito cuidado, com análise de informes seguros dos dados nas diligências em busca do Notificado. Ninguém pode ser suspeito de estar se ocultando, se não for procurado. Quem é suspeito de estar escondido tem que ser procurado!

Atenção: A lei exige a “suspeita motivada da ocultação”, não a certeza da ocultação.

Esta suspeita de ocultação vai motivar a mudança da notificação pessoal para a indireta (hora certa).

Não se aplica se uma pessoa está ausente ou não reside no local. Ausente não pode estar se ocultando para ensejar notificação por hora certa. Se ausente ele está em lugar ignorado ou incerto, ensejando a certidão negativa e intimação por edital.

3) CONSTATADA ENTÃO A “SUSPEITA MOTIVADA DA OCULTAÇÃO”, A NOTIFICAÇÃO SE CONVOLA PARA A SUBESPÉCIE HORA CERTA E O NOTIFICADOR INTIMARÁ QUALQUER PESSOA DA **FAMÍLIA** OU, EM SUA FALTA, QUALQUER **VIZINHO** OU **PORTEIRO** EM CONDOMÍNIOS, 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 DO CPC. – (*Modelo Aviso Designa Hora Certa*).

4) SE NO DIA E HORA DESIGNADOS PARA “**O LEVANTAMENTO DA HORA CERTA**” PODERÁ OCORRER:

4.A- Que o Notificado esteja presente, sendo ele **Notificado pessoalmente; ou**

4.B- Que o Intimador levante mais informações e conclua que se equivocou na suspeita de ocultação, descobrindo até que a pessoa estava ausente, viajando de férias ou em trabalho fora, devendo o Intimador declarar prejudicado o levantamento da hora certa, e retomar a tentativa de **Notificação pessoal; ou**

4.C- Que os informes não alterem a suspeita de ocultação, então o Notificador **realizará a notificação por hora certa na pessoa** a que se pôs a hora certa, assinando e recebendo a contra-fé. (**Modelo Certidão Notif. Hora Certa em anexo**).

4.D- Que encontrem-se ausentes o Notificando e a pessoa da família, vizinho ou porteiro a quem se pôs a hora certa, e **mantida a suspeita de ocultação**, será realizada mesmo assim a **notificação por hora certa**. Também ocorrerá se pessoa da família, vizinho ou porteiro a quem se pôs a hora certa mesmo presente, **se recusar a receber a contra-fé**. Certificada a ocorrência, será deixada a contra-fé com qualquer outra pessoa da família, vizinho ou funcionário da portaria, conforme o caso, declarando-lhe o nome. (**Modelo Certidão Notif. Hora Certa em anexo**).

5) CONCLUÍDAS AS DILIGÊNCIAS, O OFICIAL DEVERÁ LAVRAR UMA CERTIDÃO CIRCUNSTANCIADA DA NOTIFICAÇÃO POR HORA CERTA – **Modelo 3 em anexo**- E, POR CAUTELA, O OFICIAL DEVERÁ REMETER, NO PRAZO DE 10 DIAS, CARTA POR AVISO DE RECEBIMENTO AO ENDEREÇO NOTIFICADO, DANDO-LHE DE TUDO CIÊNCIA (Art. 254, CPC, por analogia).

ⁱ Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

[...]

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo 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.

§ 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).

§ 3º-B. Nos condomínios edifícios 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**.

§ 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.

ⁱⁱ **Art. 7º-C.** Vencida antecipadamente a dívida, o FAR, na condição de credor fiduciário, munido de certidão comprobatória de processo administrativo que ateste a ocorrência de uma das hipóteses previstas no art. 7º-B desta Lei, deverá requerer, ao oficial do registro de imóveis competente, que intime o beneficiário, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, para satisfazer, no prazo previsto no § 1º do art. 26 da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, a integralidade da dívida, compreendendo a devolução da subvenção devidamente corrigida nos termos do art. 7º desta Lei.

§ 1º Decorrido o prazo de que trata o caput deste artigo sem o pagamento da dívida antecipadamente vencida, o contrato será reputado automaticamente resolvido de pleno direito, e o oficial do registro de imóveis competente, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade fiduciária em nome do FAR, respeitada a Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997.

[...]

§ 4º A intimação de que trata o caput deste artigo poderá ser promovida, por solicitação do oficial do registro de imóveis, do oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la ou do serventuário por eles credenciado, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 5o **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).

§ 6o Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata este artigo poderá ser feita ao **funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência**.

§ 7o Caso **não seja efetuada a intimação pessoal ou por hora certa**, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado promoverá **a intimação do devedor fiduciante por edital**, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação ou em outro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para o pagamento antecipado da dívida da data da última publicação do edital.

MODELO DE CARTA CONVITE – CONVOCAÇÃO COMPARECIMENTO CARTÓRIO QUANDO NÃO LOCALIZADO NA RESIDÊNCIA

CARTÓRIO DO ____º OFÍCIO DE _____-RJ
Rua _____ – Centro – _____ – RJ

Protocolo nº _____.

Solicitamos seu comparecimento ao Cartório do Xª Ofício, no endereço acima indicado, no prazo de 48 horas a contar do recebimento desta, no horário de 09:00 hs às 17:00hs., munido de Documento de Identidade, para tomar conhecimento de documento de seu exclusivo interesse.

Caso encontre-se impedido(a) de fazê-lo pessoalmente, utilize a procuração abaixo.

Procurar por: XXXXXXX ou XXXXXX; TEL; (2X) XXX-XXX; (2X) XXXX-XXXX.

Escrevente: _____

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, eu _____ de nacionalidade _____, no estado civil de _____, portador do documento de identidade nº _____, e CPF nº: _____, nomeio e constituo meu procurador(a) o Sra(a) _____ de nacionalidade _____, no estado civil de _____, portador do documento de identidade nº _____, e CPF nº: _____, a quem concedo o único e específico Poder de representar-me junto ao Cartório do ____ Ofício de _____-RJ, podendo exara nota de ciência e receber documentos.

Rio, ____ / ____ / _____

(Assinatura- reconhecer firma)

CONTROLE DE RECEBIMENTO DO CONVITE(SE ENTREGUE DIRETAMENTE)

Notificação Protocolo nº _____

Deixei convite com (na) _____,

Qualificação: _____, Idade aparente: _____,

Descrição _____.

Data XX/XX/2018 Horário ____:____ hs.

Ciente: _____

AVISO DE DILIGÊNCIA PARA NOTIFICAÇÃO POR HORA CERTA

CARTÓRIO DO ___º OFÍCIO DE _____-RJ
Rua _____ – Centro – _____ – RJ

Notificação Extrajudicial- Protocolo nº _____.

(Porteiro/Vizinho/Família)

ILMO SR: _____
IDENTIDADE: _____ CPF: _____
Profissão: _____
Endereço: _____

Informo que, na data de hoje e ainda na datas de ___/___/2018, às ___ horas e de ___/___/2018, às ___ horas, estive neste endereço para o cumprimento de notificação extrajudicial, porém o(a) Sr.(a) _____ ((NOTIFICANDO, na pessoa do representante legal se PJ) não foi localizado(a) no endereço _____, Rio de Janeiro.

Havendo suspeita de ocultação, comunico a V. As. que retornarei no dia XX/XX/2018 às _____hs e solicito vossa gentileza de permanecer à minha espera, sob pena de se praticar o ato por hora certa, de acordo com o art. 26, parágrafo 3-A, da Lei nº 9.514/1997.

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 do Código de Processo Civil.

Rio, ___/___/2018

Escrevente Notificador
Telefones (2X) XXXX-XXXX; (2X) XXXX-XXXX; (2X) XXXX-XXXX.

Recebi em ___/___/2018. às ___:___ hs

Assinatura

Nome

(PORTEIRO/ VIZINHO/ FAMILIAR EM SENTIDO AMPLO)

CERTIDÃO NOTIFICAÇÃO POR HORA CERTA

CARTÓRIO DO ___º OFÍCIO DE _____-RJ
Rua _____ – Centro – _____ – RJ

Notificação Extrajudicial- Protocolo nº _____.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, em cumprimento da notificação extrajudicial acima referenciada, constando como notificante _____ e notificando(a) _____, realizamos as diligências nos dias ____/____/____, ____/____/____, ____/____/____ e, na data de hoje, a fim de entregar a notificação extrajudicial ao sr(a) _____, no endereço na _____, mas não foi encontrado(a). Coligimos as informações junto ao sr(a) _____, no sentido de que o(a) notificando(a) _____.

_____ . Havendo suspeita de ocultação para obstar a realização da notificação, designamos o dia ____/____/____, às _____ horas e intimamos o(a) sr(a) _____, identidade _____, CPF _____, informando-lhe que retornaríamos no dia e hora designados para a realização da notificação extrajudicial.

No dia e hora aprazados, retornamos ao endereço situado na _____, e mais uma vez, não encontramos o(a) sr(a) _____, e indagando os motivos de sua ausência, recebemos as informações prestadas pelo(a) sr(a) _____, o que nos levou a ratificar a suspeita de ocultação do(a) notificando(a), motivo por que efetuamos a notificação extrajudicial por hora certa do sr(a) _____, por intermédio do sr(a) _____, identidade _____, que recebeu a contrafé e se comprometeu a entrega-la a(o) destinatário(a) ou se recusou a receber a contrafé. Do que dou fé.

Rio de Janeiro, ____/____/____

Notificador Credenciado

Recebi a contrafé _____

Nome:

CARTA DE CIENTIFICAÇÃO - NOTIFICAÇÃO POR HORA CERTA

CARTÓRIO DO ____º OFÍCIO DE _____-RJ
Rua _____ – Centro – _____ – RJ

CARTA DE CIENTIFICAÇÃO
(art. 254, CPC por analogia)

_____, ____/____/2018.

Ilmo. Senhor _____.

Assunto: Cientificação Notificação por hora certa- art. 254, Código de Processo Civil

Em atendimento ao requerido pelo Oficial do Registro de Imóveis da _____ – RJ, encaminhado pelo Ofício/RGI nº ____/2018, datado de ____/____/2018, protocolado sob o nº _____, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, comunicamos a Vossa senhoria que realizamos a sua devida Notificação, no dia ____/____/____, no endereço: _____, na pessoa do Sr. _____, na forma da lei.

Informamos, ainda, que a presente comunicação se faz apenas por cautela adicional deste Oficial, por analogia ao artigo 254 do Código de Processo Civil e que demais informações devem ser requeridas junto ao agente financeiro/credor.

Cordialmente,

Oficial do Registro de Títulos e Documentos
____º OFÍCIO DE _____-RJ

Alguns Modelos de CERTIDÕES DAS INTIMAÇÕES:

CERTIDÃO (1):

(Negativa-Lugar ignorado/incerto-CEF-Alienação fiduciária)

Certifico e dou fé, que, em atendimento ao requerido pelo Oficial do Registro de Imóveis da _____ – RJ, encaminhado pelo Ofício/RGI nº____/2018, datado de ____/____/2018, protocolado sob o nº_____, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, foi procedida uma diligência no endereço mencionado no referido ofício, com a finalidade de notificar o Sr. _____, a saber: 1) no dia ____/____/2018 às 16h54min, cheguei no endereço indicado, sendo recebido pela caseira(o)/vizinho a Sr^a. _____, a qual, então informou, que o notificado **mudou-se , estando em lugar ignorado, incerto e não sabido.** _____, ____de _____de 2018. Eu, _____ – Escrevente digitei. Eu, _____ – Oficial.

CERTIDÃO(2):

(Negativa-Lugar inacessível-CEF-Alienação fiduciária)

Certifico e dou fé, que, em atendimento ao requerido pelo Oficial do Registro de Imóveis da _____ – RJ, encaminhado pelo Ofício/RGI nº____/2018, datado de ____/____/2018, protocolado sob o nº_____, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, me dirigi ao local no(s) dia(s) ____/____/2018 , às 14:40 horas e procurei notificar o Sr^o _____ Guedes, todavia constatei que nos arredores do endereço: Rua _____, _____a/RJ constam muros pichados com siglas de organizações criminosas, áreas demarcadas pela ação do tráfico de drogas, ruas desertas e a única transeunte que estava passando pelo local, que se recusou a se identificar, disse não conhecer a pessoa a ser notificada ou qualquer familiar e ainda alertou acerca de ser inseguro transitar por aquelas redondezas. Que, diante das informações relatadas, **constatamos que o Notificados encontram-se em lugar inacessível**, razão pela qual deixamos de proceder à sua intimação pessoal. _____, ____de _____de 2018. Eu, _____ – Escrevente digitei. Eu, _____ – Oficial.