(290/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – NULIDADE DO *DECISUM* POR FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO - PARECER PELO ACOLHIMENTO DA PRELIMINAR AVENTADA EM SEDE RECURSAL, DECRETANDO-SE A NULIDADE DA SENTENÇA.

Excelentíssimo Desembargador Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso denominado "apelação" interposto por **BS FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA.** em face da r. sentença de fls. 166, que julgou procedente "a dúvida" suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Mogi Guaçu mantendo as exigências formuladas ao requerimento de notificação de alienação fiduciária referente ao imóvel objeto da matrícula n.º 17.802 daquela Serventia Imobiliária.

A recorrente, em suma, pugna, preliminarmente, pela anulação da sentença recorrida por ausência de fundamentação. No mais, nega a existência de novação e sustenta inexistir confusão entre o limite do contrato de fomento com a garantia fornecida. Ao final, requer seja dado provimento ao recurso para julgar improcedente o pedido de providências.

A D. Procuradoria de Justiça manifesta-se pelo não provimento do recurso (fls. 203/207).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005932-98.2021.8.26.0362 e o código E6A9CE.

É o relatório.

Opino.

Conquanto tenha havido a interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual nº 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E, o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso.

Fixado este ponto, foi apresentado requerimento de notificação de alienação fiduciária referente ao imóvel objeto da matrícula n.º 17.802 do Oficial de Registro de Imóveis de Mogi Guaçu, qualificado negativamente nos seguintes termos (fls. 58/59):

> *"1) Tendo em vista que o valor da dívida e o limite contratado é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme registrado sob n.º 22 na matrícula n.º 17.802, apresentar* ***requerimento devidamente assinado e com firmas reconhecidas****, contendo todos os requisitos exigidos pelo artigo 26 da Lei n.º 9.514/97 e item 236 das Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, bem como* ***demonstrativo do débito e projeção da dívida, apenas com relação àquele débito****, para notificação dos devedores;*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005932-98.2021.8.26.0362 e o código E6A9CE.

2) Quanto ao valor de R$ 805.000,00 constante do memorial de cálculo apresentado, configura-se novação, nos termos do art. 360 do Código Civil, devendo ser objeto de cobrança em juízo;

3) Esclarecer as divergências entre as datas de emissão informadas no requerimento apresentado (29/05/2015), na memória de cálculo (13/06/2018 e 28/06/2019) e do registro nº 22/matr-17.802 (30/05/2018).”

Encaminhado ao MM. Juiz Corregedor Permanente o pedido de providências, por meio da r. sentença de fls. 166 julgou-se “procedente a dúvida”, com a seguinte fundamentação:

“De fato, pelo princípio da especialidade, a averbação deve corresponder à dívida contratada.

Nesse contexto, os aditivos deveriam ter sido objeto de novo registro/averbação, sempre em razão do princípio da especialidade.”

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o caso é de acolhimento da preliminar aventada em sede recursal para anular o *decisum* de primeiro grau.

Isto porque a fundamentação da r. sentença é de fato deficiente, uma vez não enfrentar adequadamente os óbices e fundamentos ofertados para a negativa da pretendida averbação.

Nestas condições, o conhecimento pelo mérito do presente recurso importaria, simplesmente, em se suprimir um grau de cognição administrativa, induzido a que o pedido de providências fosse julgado em instância única, e pelo Órgão que não detém competência para dela conhecer originariamente. Importaria, ademais, em ofensa a garantia do duplo grau de apreciação judicial que, mesmo nesta sede administrativa, a lei confere aos interessados (artigos 201 e 202 da Lei n.º 6.015/73).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005932-98.2021.8.26.0362 e o código E6A9CE.

Assim, não se vislumbra alternativa senão anular-se a sentença prolatada, para que outra se profira, com a apreciação dos argumentos deduzidos pelo suscitante e pela recorrente referente à matéria objeto do dissenso aqui instaurado.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente se põe sob o acume do critério de Vossa Excelência vai no sentido de que seja acolhida a preliminar aventada em sede recursal para anular a sentença de fls. 166 e outra se profira.

Sub censura.

São Paulo, 22 de agosto de 2023.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005932-98.2021.8.26.0362 e o código E6A9CE.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 22 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1005932-98.2021.8.26.0362

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **acolho a preliminar** aventada em sede recursal para anular a sentença de fls. 166, **determinando** que outra se profira adequadamente.

Int.

São Paulo, 23 de agosto de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005932-98.2021.8.26.0362 e o código E6AAB8.