PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1092785-91.2019.8.26.0100

C O N C L U S Ã O

Em 22 de janeiro de 2020, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(102/2020-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – ALEGADO VÍCIO DE VONTADE – AUSÊNCIA DE QUITAÇÃO – VÍCIO INTRÍNSECO CUJO RECONHECIMENTO EXACERBA A ESFERA ADMINISTRATIVA – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça

Trata-se de recurso administrativo interposto por **ROBERTO AZRAK** em face da sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que julgou extinto o pedido de providências formulado pelo recorrente, com fulcro no artigo 485, IV, do Código de Processo Civil, por não vislumbrar irregularidades que possam ser reconhecidas administrativamente e em face do vício alegado ser intrínseco, derivado da suposta ausência de vontade do contratante.

Inicialmente, pleiteou o recorrente, em sede de tutela antecipada, a suspensão dos leilões designados para os dias 24.09.2019 e 07.10.2019 e de outros atos expropriatórios, e, no mérito, a retificação do

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 1092785-91.2019.8.26.0100 e o código 2082B0C.

registro da matrícula n.º 94.825, revertendo a propriedade plena em seu nome, mediante o cancelamento das anotações do Registro n.º 06 e Averbações n.º 07 e 08, por não exprimirem a verdade do ato e negócio jurídico que lhes deu origem.

Em sede recursal, sustentou o recorrente, em suma, que realizou empréstimos garantidos pela alienação fiduciária de seu imóvel; contudo, houve quitação plena através da novação dos contratos anteriores; efetivado aditamento da cédula de crédito bancário, com o empréstimo de novos valores, não assumiu perante a instituição o risco da consolidação da propriedade em favor da Caixa Econômica Federal, não tendo autorizado a constituição de alienação fiduciária em relação ao aditamento que teria extinguido os contratos vigentes; com a novação deveria ter ocorrido o cancelamento das alienações fiduciárias; houve, portanto, registro indevido, por conta do aditamento contratual e a alteração do limite de crédito, conforme Averbação nº 8, a qual fora apresentada por pessoa que não era titular do domínio e nem tinha autorização para tanto, no caso, Berlene Cabral de Almeida.

A D. Procuradoria de Justiça ofertou parecer a fl. 224/227 pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

Opino.

De proêmio, cumpre consignar que, como garantia de pagamento da Cédula de Crédito Bancário n.º 734-0238.003.00003817-1, firmada em 29/09/2014, entre a Caixa Econômica Federal e a empresa Aguzzo Pasta e Pane Eirelli – EPP, no importe de R$ 800.000,00

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 1092785-91.2019.8.26.0100 e o código 2082B0C.

(oitocentos mil reais), o recorrente firmou "Termo de Constituição de Garantia" com a mesma instituição financeira por meio do qual restou alienado fiduciariamente o imóvel matriculado sob o n.º 94.825 do 14º Registro de Imóveis da Capital, que foi registrado em referida matrícula conforme R6.

Posteriormente, aditou-se a Cédula de Crédito Bancário n.º 734-0238.003.00003817-1, garantida pela alienação fiduciária R-6, ajustando-se o valor do empréstimo para R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), consoante AV-7.

Conforme se infere da AV.8 da matrícula em questão, a Caixa Econômica Federal, a Aguzzo Pasta e Pane Eirelli – EPP e o avalista Roberto Azrak, de comum acordo, aditaram a cédula de crédito bancário n.º 734-0238.003.00003817-1, que deu origem a alienação fiduciária R-6 e AV-7 para constar a alteração no valor do limite de crédito pré-aprovado para R$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), conforme condições estipuladas na cédula de crédito bancário RA n.º 11.375, do registro imobiliário.

Pois bem.

A questão cinge-se a AV-8 da matrícula n.º 94.825 do 14º Registro de Imóveis da Capital.

E, sob este prisma, sustenta o recorrente, que embora tenha sido firmado termo de aditamento à cédula de crédito bancário originária, pelo qual foram liberados novos valores, aceitou tão somente avalizar o novo pacto, não tendo autorizado a constituição de alienação fiduciária.

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 1092785-91.2019.8.26.0100 e o código 2082B0C.

Em seu entender os contratos que originaram a garantia e seu reforço foram integralmente extintos pela novação de 29/09/2016, sendo que a propriedade fiduciária do imóvel se resolveu no momento da extinção das duas dívidas garantidas.

Observou, no ponto, que a propriedade fiduciária não pode ser estendida a um novo contrato com condições e valores diversos ainda que travestido de mero "aditivo contratual", sendo que esta não foi sua vontade.

Contudo, em que pesem os argumentos lançados pelo recorrente, em realidade, observa-se que o que se pretende é a discussão acerca da validade ou não do aditamento contratual com a respectiva prova da quitação dos empréstimos, o que, por certo, extrapola esta esfera administrativa.

A questão, pois, envolve vício intrínseco do título, consistente na suposta inadequada alienação fiduciária do imóvel à instituição financeira CEF pela empresa Aguzzo Pasta e Pane Ltda, o que, contudo, não se afigura cognoscível administrativamente.

O ato praticado está em ordem e decorre de instrumento particular firmado com a Caixa Econômica Federal, constando como emitente da cédula de crédito Aguzzo Pasta e Pane Eirelli – EPP e o avalista-garantidor Roberto Azrak, não havendo, ademais, apresentação do termo de quitação pelo Banco do primeiro contrato entabulado.

Ao realizar a qualificação registrária cabe ao Registrador examinar os elementos extrínsecos do título, observando-se

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 1092785-91.2019.8.26.0100 e o código 2082B0C.

que sua atividade é de cunho administrativo e sua atuação se limita à legalidade estrita. Vícios sobre os elementos intrínsecos não são objeto da qualificação do título e devem ser discutidos judicialmente, se o caso.

Afrânio de Carvalho assim descreve a qualificação registrária:

> *"(...) cumpre interpor entre o título e a inscrição um mecanismo que assegure, tanto quanto possível, a correspondência entre a titularidade presuntiva e a titularidade verdadeira, entre a situação registral e a situação jurídica, a bem da estabilidade dos negócios imobiliários. Esse mecanismo há de funcionar como um filtro que, à entrada do registro, impeça a passagem de títulos que rompam a malha da lei, quer porque o disponente careça da faculdade de dispor, quer porque a disposição esteja carregada de vícios ostensivos."*

No caso, não se verifica vício extrínseco do título, que se encontra formalmente em ordem, de acordo com os princípios e normas que norteiam o exame e a qualificação registral.

Os argumentos aventados pelo recorrente não se relacionam aos princípios e normas registrais e sim com o negócio jurídico celebrado, a não configurar nulidade de pleno direito autorizadora do cancelamento administrativo (artigo 214 da Lei nº 6.015/1973).

Vale consignar que as hipóteses do artigo 214 da Lei de Registros Públicos referem-se às nulidades extrínsecas, formais, do ato

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 1092785-91.2019.8.26.0100 e o código 2082B0C.

do registro, enquanto que as hipóteses do artigo 216 do mesmo Diploma Legal referem-se às nulidades intrínsecas ao título causal.

Assim sendo, resta ao recorrente socorrer-se do processo contencioso, na via jurisdicional, a fim de obter eventual declaração de inexistência ou invalidade do negócio jurídico, para que eventual decisão em seu favor repercuta nos registros e averbações realizados na matrícula especificada, pertencente ao 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

Tampouco há como se discutir, nesta esfera administrativa, eventual abuso de poderes de administração da sócia da empresa Aguzzo Pasta e Pane Eirelli – EPP, Berlene Cabral de Almeida, que apresentou o título à registro.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de ser negado provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 03 de março de 2020.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria

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 1092785-91.2019.8.26.0100 e o código 2082B0C.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1092785-91.2019.8.26.0100

C O N C L U S Ã O

Em 10 de março de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso interposto.

São Paulo, 10 de março de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1092785-91.2019.8.26.0100 e o código 207C827.