CONCLUSÃO

Em 26 de janeiro de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora LETICIA FRAGA BENITEZ, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(240/2022-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – ALEGAÇÃO DE NULIDADE - AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – VALOR TRIBUTÁRIO – INTELIGÊNCIA DO ITEM 250 DO CAP. XX DAS NSCGJ - INEXISTÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO – JUDICIALIZAÇÃO DA DISCUSSÃO QUE, ADEMAIS, IMPEDE A REVISÃO ADMINISTRATIVA DO ATO DE AVERBAÇÃO - RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Campofert – Comércio, Indústria, Exportação e Importação Ltda.** contra a r. sentença de fls. 165/166, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca da Guaíra, que julgou improcedente o pedido de providências

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 1002043-78.2019.8.26.0210 e o código B8A984.

em que se pleiteou a declaração de nulidade da averbação da consolidação da propriedade dos imóveis matriculados sob os n.ºs 7.630 e 7.631.

Aduz a recorrente, em suma, que o procedimento de consolidação da propriedade possui vício, requerendo a retificação das averbações de consolidação para que sejam alterados os valores dos imóveis conforme definido pelas partes na cláusula 4.2 do Instrumento de alienação fiduciária e item 256 das NSCGJ.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 241/245).

É o que importa relatar.

Opino.

Apesar da 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.

Diante disso, pela aplicação dos princípios da instrumentalidade e fungibilidade ao processo administrativo, passo a seu conhecimento.

Cuida-se de pedido de providências em que a recorrente busca a declaração de nulidade da Av. 42 da Matrícula nº 7.630 e da Av. 27 da Matrícula nº 7.631 por meio das quais houve a consolidação da propriedade em favor da Bunge Alimentos S.A., sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 84.046.101/0001-93, em valor diverso do convencionado entre as partes.

Aduz a recorrente, em síntese, que firmou em 10 de

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 1002043-78.2019.8.26.0210 e o código B8A984.

julho de 2017 com a credora fiduciária, Bunge Alimentos S.A., *"instrumento particular de constituição de garantia de alienação fiduciária de imóveis"* cujo objeto era garantir o cumprimento do contrato 030-00227-00020528 por meio do qual firmou-se a venda e compra de 9.000.000 kg (nove milhões de quilogramas) de soja em grãos, safra 2018, com prazo de entrega até 31.03.2018.

Iniciado o procedimento de execução extrajudicial; constituída em mora a recorrente, houve a consolidação da propriedade em favor da BUNGE Alimentos S.A. pelos valores venais dos imóveis e não no montante previamente convencionado pelas partes.

Pretende, pois, a declaração da nulidade de ditas averbações, determinando-se que o Oficial proceda novas averbações constando que a consolidação dos imóveis se deu pelo valor apontado na cláusula 4.2 do contrato 030-00227-00020528.

O Oficial Registrador, por seu turno, informa que a consolidação da propriedade deu-se pelos valores dos imóveis e não pelo valor da dívida, nos termos do item 256 do Capítulo XX das NSCGJ.

Bunge Alimentos S.A. ofertou manifestação às fls. 131/141.

O MM. Juiz Corregedor Permanente, nos termos da r. sentença recorrida, indeferiu o pedido de providências.

Pese embora os argumentos do apelante e salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não merece provimento.

De acordo com o disposto no art. 214 da Lei nº 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 1002043-78.2019.8.26.0210 e o código B8A984.

"Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta."

A leitura desse comando legal passa pela compreensão de que, nesta esfera administrativa, somente poderá ser declarada nulidade caso seja constatado vício formal no ingresso registrário. Inexistindo irregularidade na qualificação feita pelo Registrador, que se dá mediante exame extrínseco do título, descabe perseguir questões subjacentes à sua constituição.

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."

É, então, a partir dessa concepção restrita que será analisada a questão trazida aos autos.

Pois bem.

Consoante dispõe o Art. 24. da Lei n.º 9.514/97:

"Art. 24: O contrato que serve de título ao negócio

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 1002043-78.2019.8.26.0210 e o código B8A984.

fiduciário conterá:

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão".

In casu, a cláusula 4.2. do "instrumento particular de constituição de garantia de alienação fiduciária de imóveis" (fls. 63/73) dispôs que:

"4.2. Para efeitos de venda em leilão público, o valor total dos imóveis é de R$ 10.227.914,00 (dez milhões, duzentos e vinte e sete mil novecentos e quatorze reais) observado o disposto no item 4.2.1 abaixo".

O art. 27 da Lei n.º 9.514/97 trata, por seu turno, dos leilões para alienação do imóvel e assim dispõe:

"Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos

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 1002043-78.2019.8.26.0210 e o código B8A984.

encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico."

Vale dizer que para a venda em leilão público deverá ser, de fato, observado o valor atribuído pelas partes no contrato que serve de título ao negócio fiduciário.

De outro lado, no que tange à consolidação da propriedade, a despeito do alegado pelo recorrente, não se observa nulidade naquela efetivada pelo valor tributário do bem.

Ao contrário.

Consoante dispõe o item 250, do Cap. XX, das Normas de Serviço de Corregedoria Geral da Justiça, *in verbis:*

"250. A consolidação da plena propriedade será feita à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" e, se for o caso, do laudêmio. Para tais fins, será considerado o preço ou valor econômico declarado pelas partes ou o valor tributário do imóvel, independentemente do valor remanescente da dívida." (g.n.).

No mesmo sentido é o teor do §7º do art. 26 da Lei n.º 9.514/97:

"§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a

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 1002043-78.2019.8.26.0210 e o código B8A984.

purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio."

A consolidação da propriedade será, pois, feita à vista da prova de pagamento do ITBI e para tal fim, alternativamente, poderá ser considerado o valor econômico indicado pelas partes ou valor tributário do imóvel.

A finalidade de constar o valor, portanto, é o pagamento do tributo.

Finalmente, importa destacar que acerca do tema ora em análise a recorrente ajuizou *"Pedido de Tutela Cautelar em caráter de urgência"*, em trâmite perante a 45ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital (Autos nº 1076604-15.2019.8.26.0100).

Assim, para além de não se vislumbrar nulidade no ato de averbação, a mesma discussão aqui trazida foi judicializada, de sorte que não seria mesmo possível reverter, nessa seara meramente administrativa, aquilo que está sendo decidido em processo judicial.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e a ele seja negado provimento.

Sub censura.

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 1002043-78.2019.8.26.0210 e o código B8A984.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1002043-78.2019.8.26.0210

São Paulo, 20 de junho de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura digital)

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 1002043-78.2019.8.26.0210 e o código B8A984.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 21 de junho 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário do Gab 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002043-78.2019.8.26.0210

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como **recurso administrativo** e a ele **nego provimento.**

São Paulo, 21 de junho de 2022.

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 1002043-78.2019.8.26.0210 e o código B8AAF2.