

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo n.º 1034789-91.2021.8.26.0577

CONCLUSÃO

Em 10 de agosto de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(20/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL – RECURSO ADMINISTRATIVO – APRESENTANTE QUE REQUER O CANCELAMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE AVERBADA NA MATRÍCULA – IMPOSSIBILIDADE – PURGAÇÃO DA MORA QUE DEVERIA OCORRER JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS, NA FORMA PREVISTA NA LEI N.º 9.514/97 – PROCEDIMENTO HÍGIDO SOB O PRISMA REGISTRAL – RECURSO DESPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo **BANCO SANTANDER S.A.** contra a decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

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 1034789-91.2021.8.26.0577 e o código D040EC.

da Comarca de São José dos Campos (fls. 72/73), que indeferiu o pedido de cancelamento de averbação de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, na matrícula n.º 199.711 da referida serventia imobiliária.

O recorrente alega, em suma, que o cancelamento da consolidação da propriedade é devido em razão do acordo firmado entre as partes e em decorrência da não alienação do imóvel em leilão público, de modo que não houve a incorporação do bem ao patrimônio da Instituição Financeira (fls. 76/82).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso interposto (fls. 88/90).

É o relatório.

Opino.

O recurso administrativo, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece acolhimento.

O imóvel objeto da matrícula n.º 199.711 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos Capital (fls. 21/24) foi adquirido por Andrea Aparecida de Faria Flamia Diniz e seu marido Clelson Flamia Diniz e foi alienado fiduciariamente ao recorrente Banco Santander S.A., nos termos da Lei n.º 9.514/97 (R-05). Após a parte devedora ter sido regularmente constituída em mora, foi promovida a consolidação da propriedade fiduciária em nome da credora (AV-06).

Sob alegação de que o leilão público não foi realizado pelo credor fiduciário, e diante da vontade expressa de todas as partes envolvidas no negócio jurídico da alienação

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 1034789-91.2021.8.26.0577 e o código D040EC.

fiduciária para o cancelamento da consolidação da propriedade fiduciária, é que foi deduzida a pretensão para que a serventia imobiliária procedesse ao cancelamento da averbação correspondente, de n.º 06 na matrícula 199.711, de modo a, consequentemente, restaurar a inscrição relativa à alienação fiduciária.

Embora o interesse das partes seja pelo cancelamento da consolidação da propriedade e pelo restabelecimento do negócio jurídico da alienação fiduciária, é certo que, uma vez consolidada a propriedade plena em favor da credora fiduciária, a propriedade resolúvel alcança sua condição extintiva, não sendo possível o retorno ao *status quo ante*, ao menos do ponto de vista registral imobiliário.

Sobre o tema, é pacífico o entendimento desta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS. Apelação recebida como recurso administrativo. Alienação Fiduciária em Garantia. Mora. Consolidação da propriedade em nome da fiduciária. Alegação de que os valores em atraso foram pagos diretamente à credora fiduciária. Pedido de cancelamento da averbação que consolidou a propriedade. Impossibilidade" (Recurso Administrativo: 1004474-71.2018.8.26.0032; Corregedor Geral da Justiça: Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco).*
>
> *"PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - Alienação fiduciária em garantia. Cancelamento das averbações referentes à consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária - Impossibilidade - Purgação da mora*

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 1034789-91.2021.8.26.0577 e o código D040EC.

que deve ocorrer no Registro de Imóveis e dentro do prazo estabelecido - Inteligência dos arts. 26, §1º e § 5º, da Lei n.º 9.514/97 - Pagamento realizado diretamente à assessoria credenciada da instituição financeira - Ausência de comunicação pela credora fiduciária que, ademais, requereu a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome - Não configuração de erro de qualificação registrária, tampouco de infração disciplinar imputável à Oficial Registradora - Recurso não provido" (Recurso Administrativo n.º 1005179-93.2017.8.26.0100; Corregedor Geral da Justiça: Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Alienação fiduciária em garantia - Mora - Consolidação da propriedade em nome da fiduciária - Alegação de que os valores em atraso foram pagos diretamente à credora fiduciária - Pedido de cancelamento da averbação que consolidou a propriedade - Impossibilidade - Purgação da mora que deve ocorrer no Registro de Imóveis - Inteligência dos artigos 26, § 5°, da Lei n.º 9.514/97 e 327 do Código Civil - Purgação que, ademais, não foi comunicada pela fiduciária, que requereu a consolidação da propriedade do bem em seu nome - Recurso improvido" (Recurso Administrativo n.º 1012250-49.2017.8.26.0100; Corregedor Geral da Justiça: Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Alienação fiduciária em garantia - Mora - Consolidação da propriedade em nome da fiduciária - Alegação de que os valores em atraso

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 1034789-91.2021.8.26.0577 e o código D040EC.

foram pagos diretamente à credora fiduciária antes da consolidação da propriedade - Pedido de cancelamento da averbação que consolidou a propriedade - Impossibilidade - Purgação da mora que deve ocorrer no Registro de Imóveis dentro do prazo estabelecido - Inteligência dos artigos 26, §§ 1º e 5º, da Lei n.º 9.514/97 e 327 do Código Civil" (Rec. Adm. n.º 1099247-69.2016.8.26.0100; Corregedor Geral da Justiça: Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças).

Não obstante os precedentes façam referência à quitação da dívida, o que não ocorre no caso presente, já que as partes pretendem o restabelecimento do contrato de alienação fiduciária em garantia, há impossibilidade de retorno ao estado anterior à consolidação da propriedade.

Uma vez consolidada a propriedade em favor da credora fiduciária, apenas mediante a celebração de novo negócio jurídico entre as partes é que os devedores fiduciantes poderão reaver o bem e, assim, estarão legitimados a oferecê-lo em garantia a quem interessar.

Apesar de os artigos 249 e 250, inciso II, da Lei de Registros Públicos, possibilitarem o cancelamento total ou parcial de averbações feitas na matrícula a requerimento unânime de todos os interessados, *"o instituto da alienação fiduciária tem regramento próprio, com determinação de consolidação da propriedade em favor da parte credora uma vez não purgada a mora pela parte devedora perante o Registro de Imóveis".*

Por essas razões, respeitado o entendimento do recorrente, a r. sentença deve ser mantida em sua integralidade.

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 1034789-91.2021.8.26.0577 e o código D040EC.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, 17 de janeiro de 2023.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
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 1034789-91.2021.8.26.0577 e o código D040EC.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 24 de janeiro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. n.º 1034789-91.2021.8.26.0577

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo, 24 de janeiro 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 1034789-91.2021.8.26.0577 e o código D0404C.