REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL – RECURSO ADMINISTRATIVO – PRETENSÃO DE CANCELAMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE AVERBADA NA MATRÍCULA – IMPOSSIBILIDADE – CELEBRAÇÃO DE ACORDO NA ESFERA JURISDICIONAL – PROCEDIMENTO HÍGIDO SOB O PRISMA REGISTRAL – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Banco Santander (Brasil) S/A* contra a r. decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que indeferiu o pedido de cancelamento de averbação de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, na matrícula nº 60.988 da referida serventia imobiliária (fls. 104/107).

Alega a instituição bancária recorrente, em síntese, que a lei permite ao devedor fiduciante quitar a mora até a assinatura do auto de arrematação, o que autoriza o pretendido cancelamento da averbação de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária em virtude de acordo celebrado na esfera jurisdicional (fls. 113/119).

A douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 132/135).

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.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do art. 64, inciso VI, do Decreto-Lei Complementar Estadual nº 3/69 e do art. 16, inciso 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, considerando que a pretensão da recorrente é voltada ao cancelamento da averbação da consolidação da propriedade à credora fiduciária.

Superada a questão, tem-se que o recurso administrativo, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece acolhimento.

O imóvel objeto da matrícula nº 60.988 do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls. 47/52), de propriedade de *Marcos Mahfuz* e *Andrea Diegues Arakak Mahfuz* havia sido alienado fiduciariamente à recorrente, nos termos da Lei nº 9.514/97 (R-9). Após os devedores terem sido regularmente constituídos em mora, foi promovida a consolidação da propriedade

fiduciária em nome da credora (AV-10).

Ora, ainda que incontroversa a celebração de acordo entre as partes (fls. 25), 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 - 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 Nº 9.514/97 - PROCEDIMENTO HÍGIDO SOB O PRISMA REGISTRAL - RECURSO DESPROVIDO."* (Recurso Administrativo: 1006968-54.2022.8.26.0100; Corregedor Geral da Justiça: Des. Fernando Antonio Torres Garcia).
>
> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Pedido de providências - Alienação fiduciária de imóvel - Recurso Administrativo - Requerimento de cancelamento e arquivamento do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária - Ajuizamento de ação contenciosa que não afasta a possibilidade de intimação dos devedores e de consolidação da propriedade em favor do credor, em caso de não purgação da mora, como previsto nos arts. 26 e seguintes da Lei nº*

9.514/97 - Procedimento administrativo que não se mostra adequado para a apreciação da alegação de irregularidade dos valores cobrados e da legitimidade da credora - Recurso não provido." (Recurso Administrativo: 1009554-98.2021.8.26.0100; Corregedor Geral da Justiça: Des. Ricardo Mair Anafe).

"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).

"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 nº 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 nº 1012250-49.2017.8.26.0100; Corregedor Geral da Justiça: Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças).

E não obstante os precedentes façam referência à quitação da dívida, o que não ocorre no caso presente - eis que as partes pretendem o restabelecimento do contrato de alienação

fiduciária em garantia -, há impossibilidade de retorno ao estado anterior à consolidação da propriedade.

De fato, uma vez consolidada a propriedade em favor da credora fiduciária, apenas mediante 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.

No mais, embora os arts. 249 e 250, inciso II, da Lei de Registros Públicos possibilitem o cancelamento total ou parcial de averbações feitas na matrícula a requerimento unânime de todos os interessados, decidiu com acerto a MM.ª Juíza Corregedora Permanente ao afirmar que 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 da recorrente, é de rigor a manutenção da sentença proferida nos autos.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 10 de julho de 2023.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

CONCLUSÃO

Em 11 de julho de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Fabiana Oller Radianti, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1071660-62.2022.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como **recurso administrativo**, na forma do artigo 246, do Código Judiciário do Estado de São Paulo, ao qual **nego provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 11 de julho de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica