(387/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. Execução extrajudicial de alienação fiduciária em garantia. Requerimento de instauração do procedimento previsto no artigo 26 da Lei n. 9.514/1997. Inclusão, no demonstrativo de débito de valores decorrentes do vencimento antecipado da obrigação. Impossibilidade. Qualificação registral limitada à verificação da compatibilidade do pedido com o procedimento legal e com as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça. Vedação expressa constante dos subitens 236.1 e 236.2 do Capítulo XX das NSCGJ. Artigo 26, § 1º, da Lei n. 9.514/1997. Validade material da cláusula de vencimento antecipado não afasta a disciplina específica do procedimento registral. Inaplicabilidade das hipóteses legais excepcionais de autorização expressa. Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso denominado apelação interposto por **COOPERATIVA DE CRÉDITO COOPLIVRE** contra a r. sentença (fls. 92/96) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tietê, que julgou procedente a "dúvida suscitada" para manter a recusa de instauração do procedimento de execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia em razão da inclusão, no demonstrativo do débito apresentado para fins de constituição em mora, de valores decorrentes do vencimento antecipado da obrigação.

Em síntese, alega a recorrente que o Oficial de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000048-87.2026.8.26.0629 e o código 1811B87.

Registro de Imóveis extrapolou os limites da qualificação registral ao recusar o processamento da intimação prevista no art. 26 da Lei n. 9.514/1997 com fundamento na alegada impossibilidade de utilização da via extrajudicial quando o débito decorre de vencimento antecipado da obrigação. Afirma que a dívida decorre de Cédula de Crédito Bancário garantida por alienação fiduciária de imóvel e que o vencimento antecipado foi regularmente declarado em razão de eventos contratualmente previstos, entre eles o ajuizamento de recuperação judicial pela devedora, a existência de títulos protestados e inadimplementos perante a cooperativa credora. Defende que a validade da cláusula de vencimento antecipado e a ocorrência dos respectivos fatos geradores constituem matéria de direito obrigacional insuscetível de análise na esfera registral; que, uma vez declarado o vencimento antecipado, o saldo integral da dívida torna-se imediatamente exigível e se enquadra no conceito de "prestação vencida" previsto no art. 26, § 1º, da Lei n. 9.514/1997; que a vedação constante do subitem 236.1 do Capítulo XX das NSCGJ refere-se apenas à inclusão de parcelas meramente projetadas e ainda não vencidas, não alcançando débitos já exigíveis por força de cláusula contratual; e que a legislação vigente, especialmente após o Marco Legal das Garantias (Lei n. 14.711/2023), reconhece expressamente a validade do vencimento antecipado no âmbito das garantias fiduciárias. Argumenta, ainda, que inexiste incompatibilidade entre o vencimento antecipado e a purgação da mora, bem como que a recuperação judicial da devedora reforça a extraconcursalidade do crédito fiduciário e a preservação das condições contratuais pactuadas, razão pela qual requer a reforma da sentença para que a dúvida seja julgada improcedente e seja determinado o regular processamento da execução extrajudicial da garantia fiduciária (fls. 104/124).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 185/188).

É o relatório.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000048-87.2026.8.26.0629 e o código 1811B87.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

No mérito, o recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

In casu, discute-se a possibilidade de instauração do procedimento disciplinado pelo artigo 26 da Lei n. 9.514/1997 com base em demonstrativo de débito que contempla a totalidade do saldo devedor, vencido antecipadamente por declaração do credor fiduciário.

A Oficial recusou o requerimento por entender que a pretensão contraria expressa disciplina das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça (subitem 236.1, do Capítulo XX, Tomo II), entendimento acolhido pela r. sentença recorrida.

A insurgência recursal funda-se, em síntese, na extrapolação dos limites da qualificação registral ao examinar a validade e os efeitos da cláusula de vencimento antecipado; que o saldo integral da dívida, uma vez declaradamente vencido, passaria a constituir "prestação vencida" para fins do artigo 26 da Lei n. 9.514/1997; que o subitem 236.1 do Capítulo XX das NSCGJ não incidiria à hipótese; e que o Marco Legal das Garantias (Lei n. 14.711/2023) teria reconhecido a compatibilidade entre vencimento antecipado e execução extrajudicial da alienação fiduciária.

Contudo, os argumentos, respeitado entendimento diverso de Vossa Excelência, não convencem.

Não procede a alegação de excesso de cognição da qualificação registral. A Oficial não examinou a validade intrínseca da cláusula

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000048-87.2026.8.26.0629 e o código 1811B87.

contratual de vencimento antecipado, tampouco declarou sua nulidade ou ineficácia.

Limitou-se a verificar a compatibilidade do pedido formulado com o procedimento administrativo previsto na Lei n. 9.514/1997 e com as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, o que se insere no âmbito da qualificação registral.

A questão não diz respeito à validade do negócio jurídico subjacente, mas à admissibilidade de utilização da via extrajudicial para cobrança de débito composto por parcelas antecipadamente vencidas.

Conquanto possa haver cláusula contratual válida de vencimento antecipado para os fins do direito obrigacional e para outros escopos e meios de cobrança ou execução, sua eficácia não é automaticamente transportada para o específico caso do procedimento administrativo de constituição em mora e consolidação da propriedade, desenvolvido perante o Oficial de Registro de Imóveis. A qualificação registral incide sobre o título apresentado e sobre sua aptidão para desencadear o procedimento da Lei n. 9.514/1997, não sobre a relação obrigacional em si, nem sobre efeitos jurídicos outros, que se hajam de produzir à margem do registro imobiliário.

Consoante dispõem os subitens 236.1 e 236.2 do Capítulo XX das NSCGJ:

> "236.1. No demonstrativo do débito ou na projeção da dívida, é vedada a inclusão de valores que correspondam ao vencimento antecipado da obrigação.
>
> 236.2. Não cabe ao Oficial do Registro de Imóveis examinar a regularidade do cálculo, salvo a hipótese do subitem anterior."

O comando normativo é objetivo e veda, precisamente, a inclusão de valores decorrentes do vencimento antecipado,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000048-87.2026.8.26.0629 e o código 1811B87.

hipótese verificada no presente caso.

E, a redação do § 1º do art. 26 da Lei n. 9.514/1997, embora bem especifique as prestações e os encargos que poderão ser exigidos, não inclui as prestações vencidas antecipadamente, *in verbis:*

> " 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação".

Sobre o tema, vale trazer à baila a lição de Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro[1]:

> "Certifique-se, outrossim, de que há apenas um elemento passível de ser examinado pelo Oficial de Registro de Imóveis quanto ao demonstrativo de débito e projeção da dívida, que é a inclusão indevida pelo credor fiduciário de valores que correspondam ao vencimento antecipado da obrigação. É vedada a inclusão de valores que correspondam ao vencimento antecipado da obrigação, por imperativo de ordem pública, ressalvadas as hipóteses nas quais a lei autorizar expressamente (v.g., nos casos se extensão da alienação fiduciária, nas hipóteses de alienação fiduciária da propriedade superveniente."

Assim, não há como se acolher a distinção proposta pela recorrente entre parcelas meramente projetadas e parcelas tornadas exigíveis por força de declaração contratual de vencimento antecipado.

[1] Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, 4ª edição, São Paulo, Thomson Reuters Brasil, 2025, pág. 665.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000048-87.2026.8.26.0629 e o código 1811B87.

A tese recursal, ao sustentar que o subitem 236.1 alcançaria apenas "projeções de vincendas", esvazia por completo o conteúdo normativo do dispositivo. Se bastasse ao credor declarar unilateralmente vencida toda a dívida para afastar a incidência da vedação, a regra administrativa perderia qualquer utilidade prática. A interpretação sistemática recomenda conclusão oposta: a norma foi editada justamente para impedir que o procedimento administrativo de constituição em mora sirva como instrumento de cobrança de saldo integral antecipadamente vencido.

Também não prospera a interpretação conferida pela recorrente ao artigo 26, § 1º, da Lei n. 9.514/1997. Conforme corretamente destacado na sentença, o regime jurídico da alienação fiduciária imobiliária possui disciplina especial. O dispositivo legal estabelece que o devedor será intimado a satisfazer a prestação vencida e aquelas que se vencerem até a data do pagamento, preservando a possibilidade de purgação da mora e a consequente convalescença do contrato.

A lógica do sistema é incompatível com a exigência, em sede administrativa, de todo o saldo remanescente do financiamento por força de declaração unilateral de vencimento antecipado.

Com efeito, o § 5º do artigo 26 prevê expressamente que, purgada a mora perante o Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária. A convalescença contratual pressupõe a permanência do negócio e a superação do inadimplemento, sendo incompatível com a consolidação, para fins administrativos, a cobrança da integralidade das obrigações futuras por ato unilateral do credor.

Igualmente, não altera essa conclusão a invocação da regra geral do artigo 333 do Código Civil ou da disposição específica do artigo 22, § 6º, da Lei n. 9.514/1997, introduzido pela Lei n. 14.711/2023.

Tais dispositivos reconhecem, em determinadas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000048-87.2026.8.26.0629 e o código 1811B87.

hipóteses, a validade material do vencimento antecipado das obrigações. Não afastam, porém, a disciplina específica aplicável ao procedimento administrativo de constituição em mora perante o Registro de Imóveis, nem revogam a sistemática do artigo 26 da Lei n. 9.514/1997 ou as normas administrativas expedidas por esta Corregedoria-Geral da Justiça: em especial, na sistemática da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o vencimento cruzado (e, portanto, antecipado), tal como previsto no art. 22, § 6º, só tem lugar no caso de alienações fiduciárias da propriedade superveniente (art. 22, §§ 3º, 4º e 7º).

A sentença recorrida também observou acertadamente que as hipóteses legais excepcionais em que o legislador admitiu expressamente o vencimento antecipado, para fins de execução extrajudicial da garantia fiduciária, foram objeto de previsão específica, como ocorre nos casos disciplinados pelo artigo 7º-B da Lei n. 11.977/2009 e pelos artigos 4º, parágrafo único, VI, e 7º, II, da Lei n. 13.476/2017, situações que não se confundem com a hipótese dos autos.

Por fim, a circunstância de a devedora encontrar-se em recuperação judicial também não autoriza solução diversa. A eventual extraconcursalidade do crédito fiduciário ou a validade das cláusulas contratuais perante o juízo recuperacional não afastam os limites próprios do procedimento administrativo registral.

Nada impede, porém, que a credora busque, pelas vias jurisdicionais cabíveis, o reconhecimento e a cobrança do alegado vencimento antecipado.

O que se mostra inviável é a utilização do procedimento extrajudicial da Lei n. 9.514/1997 para exigir, desde logo, valores cuja cobrança está excluída pelo art. 26, § 1º, e, portanto, é expressamente vedada pelas Normas de Serviço desta Corregedoria-Geral da Justiça.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000048-87.2026.8.26.0629 e o código 1811B87.

submeto 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.

São Paulo, data registrada no sistema

LETICIA FRAGA BENITEZ

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000048-87.2026.8.26.0629 e o código 1811B87.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Proc. nº 1000048-87.2026.8.26.0629

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.**

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000048-87.2026.8.26.0629 e o código 1811B9F.