PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0000232-75.2022.8.26.0152

(169/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – ALEGADA IRREGULARIDADE DE REGISTRO DE TRANSMISSÃO DO BEM SEM ANTERIOR AVERBAÇÃO DE LEILÕES NEGATIVOS – PRENOTAÇÃO CANCELADA – FALTA DE REGULARIDADE PROCESSUAL – PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Banco Bradesco S/A.* contra a r. decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente que rejeitou a reclamação formulada em face do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Cotia/SP, determinando o arquivamento do feito por não vislumbrar ofensa aos princípios registrais ou violação de deveres funcionais e prática de infração disciplinar pelo delegatário (fls. 127/128).

A recorrente, em síntese, aponta os supostos equívocos cometidos pelo Oficial de Registro de Imóveis ao registrar a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000232-75.2022.8.26.0152 e o código DD54FF.

escritura pública de venda e compra do bem imóvel (venda realizada pelo credor fiduciário) sem a prévia averbação dos leilões negativos na respectiva matrícula, cujo pedido já havia sido feito. Pugna, então, pela reforma da r. decisão, para que seja determinada a *"imediata averbação da ocorrência dos Públicos Leilões previstos na Lei Federal nº 9.514/97 na Matrícula Imobiliária nº 107.766 da Serventia do Registro de Imóveis de Cotia/SP e a consequente baixa da Alienação Fiduciária sob o registro nº R.04, mediante o assentamento do termo de quitação, por ser medida de costumeira e imparcial JUSTIÇA!"* (fls. 142/151).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 183/186).

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, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente da Serventia Extrajudicial.

No caso dos autos, regularmente intimada a regularizar sua representação processual nos autos (DJe de 30/01/2023 – p. 13), a instituição financeira recorrente quedou-se inerte, estando caracterizada, portanto, a situação descrita no Código de Processo Civil, art. 76, § 2º, inciso I. Por conseguinte, o recurso não pode ser examinado *de meritis.*

Em outras palavras, ausente o mandato, o recurso não comporta conhecimento, já que a recorrente não demonstrou capacidade postulatória.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000232-75.2022.8.26.0152 e o código DD54FF.

E a despeito do poder de autotutela de que dispõe a Administração Pública para rever seus próprios atos, a r. decisão recorrida merece ser mantida. Com efeito, tal como decidido pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente, não há elementos concretos a indicar violação de deveres funcionais e cometimento de infração disciplinar imputável ao delegatário.

Por outro lado, como esclarecido a fls. 39/48, o Registrador, no exercício do seu dever de qualificar, postergou a averbação dos leilões negativos (alienação fiduciária) para o cumprimento de algumas exigências (prenotação nº 320376, de 05 de janeiro de 2021), as quais deixaram de ser atendidas (culminando com o cancelamento da respectiva prenotação). Tempos depois, levada a registro a escritura pública de venda e compra, por meio da qual o credor fiduciário, em ratificação a leilão, vendeu o imóvel, procedeu-se ao registro (prenotação nº 324767, de 07 de abril de 2021). A propósito, informou o delegatário:

> "(...) diferentemente do que sustenta o Reclamante, não há violação ao princípio da continuidade do registro por ausência do leilão, já que a sintaxe dos registros indica que houve **leilão positivo, situação que dispensa averbação específica da ocorrência dos leilões negativos**. Ou seja, quando há ocorrência de leilão positivo, não há necessidade e nem previsão normativa para averbação específica do leilão negativo: basta a menção, no título, de que a alienação decorre de leilão. Abaixo transcrevemos as regras que disciplinam a situação fática **(Prov. CGJ n. 56/2019)**:
>
> *"253. Uma vez consolidada a propriedade em nome do fiduciário, este deverá promover a realização de leilão público para venda do imóvel, nos 30 (trinta) dias subsequentes, contados da data da averbação da consolidação da propriedade, não*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000232-75.2022.8.26.0152 e o código DD54FF.

cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis o controle desse prazo.

253.1. Havendo lance vencedor, a transmissão do imóvel ao licitante será feita por meio de registro de contrato de compra e venda, por instrumento público ou particular, no qual deverá figurar, de um lado, como vendedor, o antigo credor fiduciário e, de outro, como comprador, o licitante vencedor.

253.2. O título que não contiver menção de que a alienação decorre de leilão deverá ser instruído, para o registro, com o auto de arrematação lavrado pelo leiloeiro".

Pelo item 253.1 há pleno cumprimento do princípio da continuidade, repita-se, já que comparece de um lado, como vendedor, o credor e proprietário consolidado, e, de outro lado, como comprador, o licitante vencedor.

O item 253.2, por sua vez, deixa claro que o auto de arrematação lavrado pelo leiloeiro somente será necessário ser apresentado à Serventia **se, no título, não houver menção de que a alienação decorre de leilão**. A *contrario sensu,* havendo notícia da ocorrência de leilão no título, não há necessidade de instrução do pedido com esses documentos. O Reclamante, porém, ousa dizer, em outra linguagem, que a venda se deu por meio de negócio privado, sem leilão e arrematação, o que não condiz com o título deduzido e transposto.

De outro lado, com relação ao prazo da realização dos leilões, esse é um controle que não cabe ao Registrador, conforme expressa determinação do item 253, acima transcrito. Com efeito, o registrador apenas se atém à análise da ocorrência do leilão, ou não. (...)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000232-75.2022.8.26.0152 e o código DD54FF.

> Poder-se-ia perquirir acerca dos leilões negativos, cujo requerimento fora protocolado anteriormente: trata-se, porém, de questão que se resolve pela simples aplicação do princípio registral da prioridade! O título que encartava os leilões negativos **(prot. 320376)** é aparentemente contraditório ao título consubstanciado pela escritura de venda-compra-arrematação, posteriormente registrada. É que a prenotação 320376 foi cancelada por omissão do interessado em satisfazer as exigências legais, de sorte que a afirmação de que *"o Oficial tinha pleno conhecimento de que os leilões previstos na Lei Federal nº 9.514/97 foram desertos"* apenas pode ser feita por quem desconhece o princípio da prioridade e sua relação com títulos contraditórios. É que, havendo cancelamento da prenotação, há, por força de lei, automática desindexação do protocolo ao registro buscado (matrícula nº 107.766), não havendo mais controle de títulos posteriores e eventualmente contraditórios. E nem poderia existir esse controle, ainda que informal, sob pena de ofensa ao princípio da prioridade. (...)"

Como se vê, o ato praticado está em consonância com o título apresentado, observados os princípios norteadores da atividade registrária (o princípio da continuidade, inclusive) e a Lei nº 9.514/1997.

E após o registro da venda e compra, o novo pedido para averbação dos leilões negativos, quitação e extinção da dívida recebeu qualificação negativa, uma vez que o bem já tinha sido vendido pelo credor fiduciário.

Em suma, não há mesmo qualquer providência de cunho disciplinar a ser adotada e, tampouco, erro registral passível de correção na esfera administrativa.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000232-75.2022.8.26.0152 e o código DD54FF.

Diante do exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e dele *não conhecer*.

Sub censura.

São Paulo, 18 de maio de 2023.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000232-75.2022.8.26.0152 e o código DD54FF.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 23 de maio de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Marcos Dubinco, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0000232-75.2022.8.26.0152

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como recurso administrativo e dele **não conheço**.

Publique-se.

São Paulo, 23 de maio 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 0000232-75.2022.8.26.0152 e o código DD5621.