CONCLUSÃO

Em 16 de fevereiro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(69/2021-E)

Registro de Imóveis – Procedimento administrativo comum ("pedido de providências") – Pretensão à suspensão de procedimento extrajudicial de consolidação de propriedade fiduciária – Discussão de matérias extrarregistrárias – Impossibilidade na via administrativa – Matérias que só podem ser conhecidas na esfera jurisdicional – Sentença que bem analisou as questões postas, com fundamentação clara e suficiente – Recurso administrativo a que se nega provimento, mantido o *decisum a quo*.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Trata-se de recurso administrativo, originalmente apresentado como apelação (fl. 79/91), interposto por Sandra Valéria Tarsitano Ribeiro contra a r. sentença (fl. 75/77) dada pelo MM. Juízo Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Catanduva, o qual entendeu que a requerente não tem interesse para agir, na esfera administrativa, com o fito de suspender procedimento de consolidação de propriedade fiduciária (Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997) concernente ao imóvel da matrícula n. 35.409 daquele cartório.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002683-24.2019.8.26.0132 e o código 280C255.

Segundo a sentença, a via escolhida pela requerente é inadequada e, portanto, ela não tem interesse de agir, pois questões concernentes a prescrição, novação, extinção e nulidade da alienação fiduciária, aditivos e repactuações do contrato original não podem ser discutidas no campo administrativo e exigem atuação de cunho contencioso. Salienta que é possível discutir a relação bancária, mas em ação revisional e pelo caminho jurisdicional, provavelmente perante a Justiça Federal, já que o negócio jurídico envolve a Caixa Econômica Federal. Assim, entendeu o juízo *a quo* que o pedido de providências não podia prosseguir (Cód. de Proc. Civil, arts. 330, III, e 485, I).

O recorrente afirma que o r. *decisum* andou mal, deixando de analisar o caso como devia, porque as matérias discutidas (novação; abusiva inclusão de dívidas futuras; emprego exorbitante do direito com a inclusão de outros créditos; extinção e nulidade; prescrição; violação do princípio da continuidade por fazer-se incluir débitos outros), implicando defeito grave na garantia real, impedem a relativa execução extrajudicial, que deve ser paralisada pela corregedoria permanente.

A ilustrada Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 96/100).

É o relatório.

2. De início, consigne-se que, apesar da interposição do recurso com o nome de apelação, cuida-se aqui, substancialmente, de recurso administrativo (art. 246 do Código Judiciário do Estado), cujo processo e julgamento competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002683-24.2019.8.26.0132 e o código 280C255.

Cumpre notar-se que o mero erro de nominação não prejudica em nada o recebimento e cognição do recurso administrativo, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, aliás idêntico para essa espécie e para a apelação (Lei n. 6.015/1973, art. 202, c. c. Cód. de Proc. Civil, art. 1.003, § 5º, de um lado, e Código Judiciário, art. 246, de outro).

Em que pese aos argumentos do interessado, o recurso não merece provimento e, como afirmou a Procuradoria de Justiça (fl. 100), a sentença tem de ser mantida como lançada, pois analisou corretamente a pretensão deduzida, com fundamentação suficiente sobre todos os pontos em discussão, e deu a solução que o caso merecia. Acrescente-se que o r. *decisum,* conquanto haja extinto o feito "sem julgamento de mérito", na verdade deu o julgamento de fundo que a hipótese exigia, pois, como se verá, o pedido da recorrente de fato não podia ter prosseguido pela seara administrativa.

Realmente, conquanto se tenha dirigido à corregedoria permanente (isto é, embora haja buscado socorro na via *administrativa*), a interessada fundou a sua pretensão à suspensão de procedimento extrajudicial de consolidação de propriedade fiduciária em questões completamente extrarregistrárias, ou seja, veio discutir problemas e vicissitudes estranhos ao registro público, como sejam novação (fl. 83/85), suposta inclusão de dívidas futuras na garantia fiduciária (fl. 85/86), emprego dessa mesma garantia para a satisfação de créditos que lhe são estranhos (fl. 86/87), e extinção e nulidade da alienação fiduciária, por prescrição inclusive (fl. 89/90). Tudo isso, está claro, desborda do que pode e deve conhecer a função correcional, que se limita ao campo estritamente formal dos assentos mantidos pelo ofício de registro de imóveis. Mesmo a alegação de quebra do princípio do trato consecutivo, ou continuidade (fl. 87/89), não traz nenhum ponto que tenha que ver com a verificação, no plano formal, "da disponibilidade do alienante como condição

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002683-24.2019.8.26.0132 e o código 280C255.

de validade do ato de disposição" (Ricardo Dip, *Registro de Imóveis (Princípios) I,* Descalvado: Primus, 2017, p. 185, n. 208).

Logo, como bem frisou a r. sentença, não há fundamento jurídico, na via administrativa, para suspender-se o procedimento de consolidação da propriedade fiduciária: nenhuma das matérias aduzidas pela interessada tem reflexo direto e imediato nesta esfera administrativa, na qual (repita-se) só se podem discutir a existência, a validade e a eficácia formal dos registros, o que, como dito, conduz à manutenção do decidido *a quo* e ao não provimento do recurso.

3. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento à elevada consideração de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso administrativo e, no mérito, pelo seu não provimento.

Sub censura.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2021.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002683-24.2019.8.26.0132 e o código 280C255.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1002683-24.2019.8.26.0132

CONCLUSÃO

Em 1º de março de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso administrativo interposto por Sandra Valéria Tarsitano Ribeiro.

São Paulo, 1º de março de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002683-24.2019.8.26.0132 e o código 2809847.