CONCLUSÃO

Em 5 de outubro de 2018, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **Paulo César Batista dos Santos**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer n.º 200/19-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. Apelação recebida como recurso administrativo. Alienação Fiduciária. Constituição em mora dos devedores fiduciantes. Prazo de 120 dias para a consolidação da propriedade plena. Pedido de prorrogação. Não cabimento. Recurso desprovido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

BANCO BRADESCO S.A. interpõem apelação contra r. sentença de fl. 42/43, que julgou improcedente o pedido de providências suscitado em face do 1° Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Jundiaí, buscando a concessão de prazo superior a 120 dias para o sobrestamento do procedimento administrativo tendente à consolidação da propriedade de bem imóvel entregue em garantia de alienação fiduciária.

O recorrente afirma tal possibilidade em face da necessidade de ajuizamento de várias ações de embargos de terceiro, com a finalidade de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO CESAR BATISTA DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006721-67.2018.8.26.0309 e o código 19AACD2.

levantamento de indisponibilidades determinadas por juízos diversos sobre o mesmo bem imóvel.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 73-75).

É o relatório.

Opino.

Preliminarmente, não se tratando de procedimento de dúvida, cujo cabimento é restrito aos atos de registro em sentido estrito, verifica-se que o recurso foi denominado erroneamente de apelação, uma vez que se busca ato materializado por averbação.

Todavia, tendo em vista a sua tempestividade, possível o conhecimento e processamento do apelo como recurso administrativo, nos termos do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-lei Complementar n.° 3/1969).

No mérito, respeitado o entendimento do recorrente, o recurso não comporta provimento.

Foi prenotado pedido de notificação dos devedores fiduciantes *Marcelo José Ruivo* e *Erika Aparecida Forti Ruivo* para a sua constituição em mora, envolvendo o imóvel matriculado sob o n.° 117.405 da serventia acima referida, dado em garantia no contrato de financiamento imobiliário.

Notificados os devedores, o recorrente pugnou ao Oficial a suspensão do procedimento de consolidação da propriedade plena, acima do prazo normativo de 120 dias, haja vista a existência de averbações de indisponibilidade sobre o bem, oriundas de ordens judiciais emanadas de vários juízos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO CESAR BATISTA DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006721-67.2018.8.26.0309 e o código 19AACD2.

Afirmou a necessidade de oposição de embargos de terceiro, com o fim de desconstituir as respectivas ordens de indisponibilidade.

Contudo, ao contrário do postulado, não é possível a prorrogação do prazo de 120 dias, até que sejam julgados todos os embargos de terceiro opostos pelo recorrente, em aproveitamento da constituição em mora antes ocorrida.

Já existe previsão normativa de prazo para providências, por parte do credor, de medidas para a consolidação da propriedade, conforme Itens 256 e 256.1 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ:

> 256. A consolidação da plena propriedade será feita à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" e, se for o caso, do laudêmio. Para tais fins, será considerado o preço ou valor econômico declarado pelas partes ou o valor tributário do imóvel, independentemente do valor remanescente da dívida.
>
> 256.1. Decorrido o prazo de 120 (centro e vinte) dias sem as providências elencadas no item anterior, os autos serão arquivados. **Ultrapassado esse prazo, a consolidação da propriedade fiduciária exigirá novo procedimento de execução extrajudicial**. (g.n.)

Não há dúvidas de que, nos termos normativos, uma vez ultrapassado o prazo de 120 dias, será obrigatório novo procedimento de constituição dos devedores em mora.

A necessidade de propositura de ações judiciais de natureza possessória/petitória, e seus respectivos julgamentos, ainda que não haja fato

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO CESAR BATISTA DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006721-67.2018.8.26.0309 e o código 19AACD2.

imputável ao credor, não pode levar à prorrogação *sine die* do prazo de constituição em mora, não sendo possível que tal medida seja adotada em sede administrativa.

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

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é pelo conhecimento da apelação como recurso administrativo, nos termos do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e, no mérito, pelo seu desprovimento.

Sub censura.

São Paulo, 11 de abril de 2019.

Paulo César Batista dos Santos
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO CESAR BATISTA DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006721-67.2018.8.26.0309 e o código 19AACD2.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1006721-67.2018.8.26.0309

CONCLUSÃO

Em 12 de abril de 2019, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, 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, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 12 de abril de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006721-67.2018.8.26.0309 e o código 19A58DB.