(519/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA – PEDIDO DE SUSPENSÃO OU INTERRUPÇÃO DE ATOS EXPROPRIATÓRIOS – IMPOSSIBILIDADE – INTELIGÊNCIA DO ITEM 249.1, CAP. XX, DAS NSCGJ – JUDICIALIZAÇÃO DO CONFLITO – ÓBICE MANTIDO – RECURSO ADMINISTRATIVO AO QUAL SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO APENAS PARA AFASTAR A CONDENAÇÃO EM CUSTAS E DESPESAS PROCESSUAIS.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Hélio Bonfá e Maria Celina Dordetto Bonfá contra a r. sentença proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Porto Feliz, que julgou procedente "dúvida inversa" para manter a recusa à suspensão ou interrupção de atos expropriatórios relativos ao imóvel matriculado sob n. 22.311 perante aquela serventia (fls. 177/178).

A parte interessada, ao suscitar a dúvida inversa, explica que alienou fiduciariamente seu imóvel em garantia de cédula de crédito bancário e, ao constatar a cobrança de juros abusivos, ingressou com ação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001176-56.2023.8.26.0471 e o código 10F4939.

judicial visando repactuação da dívida e substituição da garantia, com pedido de tutela antecipada para suspensão da obrigatoriedade dos pagamentos (processo de autos n.1002832-65.2022.8.26.0471); que, mesmo após ser citada para responder à ação proposta, a credora iniciou procedimento extrajudicial para cobrança dos valores em aberto, motivo pelo qual foi intimada para purgação da mora sob pena de consolidação da propriedade fiduciária; que não há como atender a notificação para purgação da mora, uma vez que o valor do débito está *sub judice.*

Como houve prosseguimento do procedimento de cobrança extrajudicial mesmo após exposição de suas razões ao Oficial, a parte apresentou, diretamente à Corregedoria Geral da Justiça, requerimento de suscitação de dúvida inversa com fundamento no artigo 198, inciso VI, da Lei de Registros Públicos (fls. 05/15).

Cópia do expediente foi encaminhado à Corregedoria Permanente para conhecimento e adoção das providências cabíveis, com acompanhamento por meio do Processo CG n.2023/56759 (fls. 01/04).

Por se tratar de matéria a ser discutida no processo de conhecimento já instaurado, tutela de urgência para suspensão dos leilões designados foi indeferida (fls. 60/61).

Ao final, a dúvida inversa foi julgada procedente sob o fundamento de que a pretensão, de caráter contencioso, não poderia ser analisada na via administrativa (fls. 177/178).

A parte interessada interpôs, então, recurso de apelação, sustentando, em síntese, que a Corregedoria Permanente não analisou a controvérsia e que, embora tenha julgado procedente a dúvida inversa, tornou definitivo o indeferimento da tutela de urgência, o que é contraditório;

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001176-56.2023.8.26.0471 e o código 10F4939.

que a procedência do pedido culminaria na imediata interrupção do procedimento expropriatório; que não há prenotação a ser cancelada, como determinado na sentença; que a credora se olvida da discussão acerca da dívida no âmbito judicial, mas tal debate deve obstar a sua exigência na via extrajudicial; que, enquanto não houver decisão definitiva indicando o valor efetivamente devido, qualquer cobrança, judicial ou extrajudicial, será incorreta e abusiva; que a mora não tem como ser purgada; que não foi regularmente intimada da designação de hasta pública; que o bem está sendo oferecido a preço vil; que se trata de bem de família, impenhorável; que não constaram no edital do leilão as causas pendentes de julgamento sobre o bem a ser arrematado. Pleiteou, ainda, por gratuidade processual ou diferimento do pagamento das custas ao final.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 249/251).

É o relatório.

De início, cumpre consignar que se trata de pedido de providências, pois o que se busca é impedir atos de cobrança extrajudicial ligada a negócio de alienação fiduciária, de modo que a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo.

A competência recursal, em consequência, é desta Corregedoria Geral da Justiça.

Por outro lado, não há qualquer nulidade ou irregularidade, uma vez que se aplicam, para o pedido administrativo de providências, as mesmas disposições previstas para o procedimento da dúvida registral (item 39.7, Cap.XX, das NSCGJ).

Cabe observar, ainda, que, embora o pedido de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001176-56.2023.8.26.0471 e o código 10F4939.

providências tenha sido julgado procedente, o comando judicial foi pela manutenção do óbice.

Por fim, observe-se que não há por que se falar em gratuidade já que, no âmbito administrativo, não incidem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios.

A despeito do teor do artigo 207 da Lei Federal n.6.015/73, não há previsão específica nas Leis Estaduais n.11.331/02 e n.11.608/03, as quais disciplinam a incidência dos emolumentos sobre os serviços notariais e de registro e da taxa judiciária sobre os serviços públicos de natureza forense.

Por isso mesmo, a sentença merece pequeno reparo com base no poder hierárquico desta Corregedoria Geral da Justiça para afastamento da condenação da parte no pagamento de custas e despesas processuais.

Note-se, ainda, que não houve apresentação de título para prenotação, de modo que inaplicável o inciso I do artigo 203 da LRP.

Quanto à matéria de fundo, vê-se que o imóvel da matrícula n. 22.311 foi dado em garantia na modalidade alienação fiduciária.

Em virtude de inadimplemento, a parte credora requereu ao Registrador as providências previstas na Lei n.9.514/97 (cobrança extrajudicial), o que foi devidamente cumprido (fls. 91/132).

Os itens 236 ao 256, Cap. XX, das NSCGJ, disciplinam o procedimento administrativo em questão, com previsão de que não se admite impugnação na via extrajudicial, bem como de que o Oficial não poderá interromper ou suspender o procedimento sem determinação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001176-56.2023.8.26.0471 e o código 10F4939.

judicial:

> *"249. Decorrido o prazo da intimação sem purgação da mora, o Oficial do Registro de Imóveis lançará certidão do transcurso do prazo sem purgação da mora e dará ciência ao requerente. 249.1. O procedimento de intimação e consolidação não admite impugnação na via extrajudicial, sendo vedado ao registrador, em tal caso, interromper ou suspender o procedimento sem determinação judicial".*

Em outros termos, como não há notícia do deferimento da tutela de urgência requerida na ação judicial promovida pela parte devedora para discussão dos encargos previstos no negócio jurídico celebrado e como incontroverso o inadimplemento, a consolidação da propriedade em nome da credora foi corretamente averbada após notificação, falta de purgação da mora e recolhimento do imposto devido, com início dos atos expropriatórios (fls. 91/97, 105/114, 115, 133, 153/159 e 165/173).

De fato, não basta o exercício do direito de ação por um dos contratantes para alteração das condições do negócio e suspensão do vencimento dos pagamentos pactuados.

Havendo discordância e litígio, é necessário provimento jurisdicional fundado na probabilidade do direito e no perigo de dano ou no risco ao resultado útil do processo, na forma do artigo 300 do CPC, para suspensão da exigibilidade dos débitos e impedimento de cobrança até que se confirme o valor efetivamente devido.

Sem tutela jurisdicional, o contrato se mantém e não há como se obstar, na via administrativa, o direito do credor fiduciário de exigir a purgação da mora ou a execução da garantia contratada.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001176-56.2023.8.26.0471 e o código 10F4939.

Importante ressaltar que os vícios que a parte recorrente alega ter identificado na designação da hasta pública (nulidade de citação, alienação a preço vil, ausência de notificação prévia, impenhorabilidade do bem de família e as omissões do edital), os quais entende serem suficientes para obstar a venda, também foram apresentados ao juízo que analisa a possibilidade de repactuação das cláusulas (processo de autos n.1002832-65.2022.8.26.0471 - fls. 26/56).

Com a judicialização das matérias, correta a conclusão da Corregedoria Permanente no sentido de que a sua análise deve se dar naquele âmbito, com garantia de contraditório e ampla defesa.

Ora, a via administrativa não pode servir para revisão, por via oblíqua, das decisões que não atendam aos interesses da parte.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e que a ele se dê parcial provimento apenas para afastar a condenação da parte recorrente no pagamento de custas e despesas processuais.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001176-56.2023.8.26.0471 e o código 10F4939.

CONCLUSÃO

Em 21 de agosto de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0001176-56.2023.8.26.0471

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e **dou parcial provimento** a ele apenas para afastar a condenação da parte recorrente no pagamento de custas e despesas processuais.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001176-56.2023.8.26.0471 e o código 10F5C50.