CONCLUSÃO

Em 14 de junho de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(375/2021-E)

Pedido de providência – Registro de Imóveis – Alienação fiduciária em garantia – Ausência de impedimento à consolidação da propriedade pelo credor em face da existência de ordens judiciais de indisponibilidade de bens que recaíram sobre os devedores – Inexistência de obstáculo, pois a indisponibilidade recai sobre os direitos do fiduciante – Precedentes da Corregedoria Geral da Justiça – Regular notificação do devedor fiduciante por edital – Inteligência do art. 26 da Lei n.º 9.514/97 – Recurso desprovido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso intitulado de "Apelação" interposto por **GUSTAVO DE PÁDUA VILELA E GOUVEIA** contra a r. sentença de fl. 74/77, que julgou procedente o pedido de providências ofertado pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas a pedido do recorrente para manter a negativa de suspensão do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária do imóvel objeto da matrícula n.º

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003351-78.2021.8.26.0114 e o código A3AB91.

79.278.

Sustenta o recorrente, em suma, que a existência de indisponibilidade de bens impede a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, razão pela qual deve ser suspenso o procedimento de consolidação da propriedade do imóvel, objeto da matrícula n.º 79.278, solicitado pelo Banco Santander. Além disso, houve irregular notificação do recorrente por Edital, ausente constituição em mora.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fl. 119/120).

É o relatório.

Opino.

Conquanto tenha havido a interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003351-78.2021.8.26.0114 e o código A3AB91.

Fixado, assim, este ponto, passo, pois, a análise do recurso, o qual, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece provimento.

Cuida-se de pedido de providências em que o recorrente pleiteia a suspensão do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária do imóvel objeto da matrícula n.º 79.278, prenotado sob n.º 424.905, em razão da indisponibilidade dos bens dos devedores fiduciantes Gustavo de Pádua Vilela e Gouveia e Guilherme de Pádua Vilela e Gouveia.

Narra o recorrente que pesa sobre o imóvel telado as ordens de indisponibilidade determinadas nos autos dos processos n.os 0006529-43.2014.4.03.6105 e 0008887-83.2011.4.03.6105. Além disso, não há prova de que a instituição financeira credora tenha intimado regularmente o recorrente acerca do suposto inadimplemento que poderia ensejar a consolidação da propriedade fiduciária.

Em situação similar Vossa Excelência já decidiu recentemente que:

> *"Pedido de providência - Alienação fiduciária em garantia - Pedido de consolidação da propriedade pelo credor - Existência de ordem judicial de indisponibilidade de bens que recaiu sobre o devedor - Inexistência de obstáculo, pois a indisponibilidade recai sobre os direitos do fiduciante - Precedente da Corregedoria Geral da Justiça - Recurso conhecido*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003351-78.2021.8.26.0114 e o código A3AB91.

mas não provido".[1]

Nos termos da Lei n.º 9.514/97 não parece existir óbice algum ao ato de consolidação da propriedade em favor do credor, desde que observado o procedimento legal.

Consoante dispõe o art. 22, do referido Diploma Legal:

"A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel". (g.n.)

A indisponibilidade não atinge especificamente o bem imóvel objeto do contrato, mas sim os direitos reservados ao devedor.

Conforme nos ensina Melhim Namem Chalhub:

"com o registro do contrato de alienação fiduciária, o credor torna-se titular do domínio resolúvel sobre a coisa objeto da garantia, permanecendo sob seu domínio até que o devedor pague a dívida. O bem, assim, é excluído do patrimônio do devedor, só retornando a ele após o cumprimento da obrigação garantida." (Alienação Fiduciária – Negócio

[1] (CGJ, Recurso Administrativo n. 1117050-60.2019.8.26.0100, Des. Ricardo Anafe, data do julgamento 20 de marco de 2020).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003351-78.2021.8.26.0114 e o código A3AB91.

Fiduciário, 5ª ed., Ed. Forense, pág. 239).

O bem objeto de alienação fiduciária não se encontra, pois, no patrimônio do devedor até quitação da dívida firmada entre as partes.

Destarte, mostra-se equivocado impedir a consolidação da propriedade outrora resolúvel em definitivo em favor do credor sob o argumento de existir ordem de indisponibilidade, que deve atingir, salvo decisão judicial especifica de afetação, *patrimônio imobiliário indistinto, assim como direitos sobre imóveis indistintos* (art. 2º, Prov. n.º 3/2014) do devedor.

O devedor fiduciante detém, assim, apenas uma expectativa de direito, ou seja, adimplindo as prestações, passará a exercer o domínio sobre o imóvel.

Nesta ordem de ideias, *in casu*, a indisponibilidade não recai sobre a propriedade; mas apenas sobre os direitos dos devedores fiduciantes.

Não é o imóvel que está indisponível, mas sim os direitos de devedor fiduciante.

Neste sentido:

"Agravo de Instrumento - Decisão que indeferiu o levantamento de indisponibilidade sobre bem imóvel alienado fiduciariamente - Impossibilidade - Alienação fiduciária anterior à citação do devedor na ação civil pública, bem como, à determinação de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003351-78.2021.8.26.0114 e o código A3AB91.

indisponibilidade - Ausência de comprovação da má-fé - Constrição que deve recair sobre os direitos derivados da alienação fiduciária - Decisão reformada Recurso provido." [2]

"AGRAVO DE INSTRUMENTO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS COBRANÇA - Indeferimento do pedido de desconstituição de penhora incidente sobre o próprio bem, o qual é objeto de alienação fiduciária em garantia em favor da instituição financeira agravante Conforme entendimento jurisprudencial a penhora deve recair sobre os direitos que o executado possui sobre o bem, e não sobre o próprio bem que originou a dívida condominial - Recurso provido". [3]

Ademais, a despeito dos argumentos lançados pelo recorrente não se observa vício na notificação do devedor fiduciante, a qual deve anteceder a consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

Preceitua o artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, que trata da alienação fiduciária de bens imóveis:

"Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o

[2] (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2033445-14.2019.8.26.0000, Comarca: Ubatuba, Agravante: BANCO TRICURY S.A. Agravado: MUNICÍPIO DE UBATUBA, Rel: Drº Jefferson Moreira de Carvalho).

[3] (TJSP, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Cláudio Hamilton, Agravo de Instrumento nº 2025585-59.2019.8.26.0000, j. 25/04/2019).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003351-78.2021.8.26.0114 e o código A3AB91.

fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

(...)

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital" (redação dada pela Lei n.º 13.043 de 2014).

No caso em tela, informou o Registrador que tentou a notificação pessoal do recorrente e, em virtude de se encontrar em local incerto e não sabido, procedeu-se a notificação por Edital, na forma do § 4º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97.

Não há que se falar, portanto, em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003351-78.2021.8.26.0114 e o código A3AB91.

irregularidade.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de ser recebida a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele ser negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 21 de outubro de 2021.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003351-78.2021.8.26.0114 e o código A3AB91.



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

Recurso Administrativo nº 1003351-78.2021.8.26.0114

CONCLUSÃO

Em 22 de outubro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 22 de outubro 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 1003351-78.2021.8.26.0114 e o código A3AB52.