

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de janeiro de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ** MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

Proc. nº 1003778-19-2018.8.26.0296

(20/2022-E)

Apelação recebida como Recurso Administrativo – Registro de Imóveis – Pedido de providências – Alienação Fiduciária – Averbação de leilões extrajudiciais, bem como de quitação e extinção da dívida - Descumprimento ao art. 27, §2º - A, da Lei n.º 9.514/97 - Qualificação registral negativa - Ausência de comprovação de notificação prévia da realização dos leilões à inventariante que representa o Espólio do devedor falecido ou a todas as herdeiras – Recurso a que se nega provimento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso intitulado de "apelação" interposto por **BANCO BRADESCO S/A** em face da r. sentença de fls. 146/149, que julgou improcedente o pedido de providências formulado em face do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Jaguariúna para manter a negativa de averbação de leilões extrajudiciais realizados, bem como de quitação e extinção da dívida, por não atender ao disposto no art. 27,§2º - A, da Lei n.º 9.514/97.

O recorrente sustenta, em síntese, que a

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 1003778-19.2018.8.26.0296 e o código AA46EA.



comunicação à devedora fiduciante acerca dos leilões foi devidamente cumprida e comprovada por AR assinado pela herdeira [redacted] filha de [redacted] que o recebimento da comunicação por apenas uma delas se estende às demais; que a comunicação é válida já que a jurisprudência tem admitido que seja realizada até mesmo via telefone; que a publicação também é feita pelos sites do Banco e do leiloeiro; que ante a negativa dos leilões em questão, foi realizado um terceiro leilão em que o imóvel foi arrematado; que se aplica ao caso o art. 277 do CPC; que toda interpretação deve tender para facilitar o registro.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo provimento do recurso (fls. 178/181).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é de averbação, 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 foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Cuida-se de pedido de providência formulado pelo ora recorrente visando a averbação de leilões extrajudiciais realizados, bem como de quitação e extinção da dívida.

É dos autos que o recorrente obteve a consolidação da propriedade do imóvel em virtude de inadimplemento dos

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 1003778-19.2018.8.26.0296 e o código AA46EA.

devedores levando, em consequência, o imóvel à leilões extrajudiciais, que resultaram negativos.

O Oficial Registrador negou as pretendidas averbações porque não restou comprovada a comunicação prévia da realização dos referidos leilões à [redacted] (devedora), bem como às herdeiras do devedor falecido, [redacted] e [redacted] para que, havendo interesse, exercitassem o direito de preferência na aquisição do imóvel, na forma do artigo 27, §§ 2°-A e 2°-B da Lei n.º 9.514/97.

Consoante dispõe o art. 27, parágrafo 2º-A da Lei n.º 9.514/97:

> *"Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.*
>
> *§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões* ***serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico."***

No que concerne à devedora [redacted] de fato, há comprovação por AR (fls. 123/126) de recebimento de notificações para os leilões, no endereço consignado no contrato (fls. 202/215), restando, pois, neste ponto, cumprida a exigência constante do §2º suprarreferido.

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 1003778-19.2018.8.26.0296 e o código AA46EA.

De outro giro, no que tange ao devedor sabidamente falecido, [redacted] não cuidou o recorrente de se desincumbir do ônus imposto pelo mencionado dispositivo legal.

Isto porque não se tem notícia de que a herdeira [redacted] que recebeu o AR (fls. 123/126), representava o Espolio de [redacted]

A notificação, *in casu*, deveria ser feita à inventariante, que representa o Espólio, comprovando-se por meio da certidão de óbito e do termo de compromisso de inventariante ou a todas as herdeiras do falecido para que exercessem eventual direito de preferência, o que, contudo, não ocorreu.

Ademais, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não convence o argumento de que o recebimento da comunicação por apenas uma das "devedoras" se estende as demais, indistintamente: isso não é assim, pois cada uma das sucessoras poderia, individual e isoladamente, valer-se do direito de preferência, em defesa dos interesses da massa indivisa que é o Espólio.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, negando-se a ele provimento.

Sub censura.

São Paulo, 26 de janeiro de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura digital

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 1003778-19.2018.8.26.0296 e o código AA46EA.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 02 de fevereiro de 2022, conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça.

Proc. nº 1003778-19.2018.8.26.0296

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do artigo 246, do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele **nego provimento**.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2022.

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 1003778-19.2018.8.26.0296 e o código AA4661.