(Parecer nº 18/2021-E)

Pedido de Providências. Oficiais de Registro de Imóveis. Alegada irregularidade na constituição em mora do devedor fiduciante e consequente nulidade da consolidação da propriedade fiduciária em favor da credora. Procedimentos administrativos em curso perante as Corregedorias Permanentes das serventias imobiliárias, sem natureza disciplinar. Hipótese de avocação não configurada. Pedido de providências formulado à Corregedoria Geral da Justiça que não se destina a substituir eventual recurso cabível contra decisão proferida na esfera administrativa pelos Corregedores Permanentes. Controvérsia que já está sendo discutida também na esfera jurisdicional. Pedido não conhecido, ressalvada a oportuna apreciação de recursos que eventualmente vierem a ser interpostos contra as decisões por estes prolatadas.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de pedido de providências formulado por *Edson de Mello Wiezel* referentemente a atos praticados na delegação correspondente aos Oficiais de Registro de Imóveis das Comarcas de Santa Rosa do Viterbo/SP e de São Simão/SP. Alega, em síntese, que nos termos da escritura pública de confissão de dívida, com alienação de bem imóveis e outras avenças, em que figuram como credora fiduciária a Cooperativa de Crédito dos Produtores Rurais e Empresários do Interior Paulista e como

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (20/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00085277 e o código 5P5P80ND.

devedores fiduciantes Edson de Mello Wiezel, Walter Luiz de Mello Wiezel, Angela Maria de Oliveira Wiezel e Renata Helena da Costa, foram dados em garantia de pagamento os imóveis matriculados sob nºs 12.122, 11.789, 11.587, 11.784 e 11.831 junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa do Viterbo/SP e os imóveis matriculados sob nºs 1.181 e 1.308 junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Simão/SP. Ocorrido o inadimplemento, a credora fiduciária deu início ao procedimento de constituição em mora dos devedores visando a consolidação da propriedade em seu favor. Considerando que foram dados em garantia imóveis localizados em duas Comarcas, aduz que os procedimentos de constituição em mora deveriam correr perante os Oficiais de Registro de Imóveis de Santa Rosa do Viterbo/SP e de São Simão/SP, sendo insuficiente uma única notificação para constituição em mora dos devedores fiduciantes. Alega que, na esfera judicial, também está sendo discutida a validade da intimação para constituição em mora realizada pelos Oficiais de Registro de Imóveis. Ressalta que o procedimento de constituição em mora realizado pelo Oficial de Registro de Imóveis de Santa Rosa do Viterbo/SP está incompleto, por ausência da notificação de um dos devedores fiduciantes, e que o Oficial de Registro de Imóveis de São Simão/SP não poderia se valer das notificações realizadas em procedimento que tramitou em outra serventia imobiliária. Pugna, assim, pela declaração de nulidade dos procedimentos de constituição em mora e consolidação de propriedades dadas em alienação fiduciária realizados nos referidos Registros de Imóveis.

Determinada a comunicação dos fatos aos MM. Juízes Corregedores Permanentes das Serventias Extrajudiciais (fl. 191), o requerente manifestou-se a fl. 207/210. Em síntese, afirma que o Juiz de Direito da Comarca de Santa Rosa do Viterbo/SP, nos autos da ação de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (20/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00085277 e o código 5P5P80ND.

reintegração de posse que tramitou perante aquele juízo (Processo nº 1000343-88.2017.8.26.0549), reconheceu, por sentença, como válida a constituição em mora do devedor fiduciante, ora requerente. Por outro lado, alega que o Juiz de Direito da Comarca de São Simão/SP, nos autos da ação de reintegração de posse ajuizada naquela Comarca (Processo nº 1000386-02.2017.8.26.0589), reconheceu a existência de irregularidades no procedimento de constituição em mora do devedor fiduciante. Acrescenta que também foram distribuídas duas ações perante a 2ª Vara de Sertãozinho/SP (Processos nºs 1000899-77.2016.8.26.0597 e 1000820-59.2020.8.26.0597), em que se postula a declaração de nulidade do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária por irregularidade na constituição em mora do devedor. Assim sendo, entende que cabe a esta Corregedoria Geral da Justiça decidir quanto à validade dos atos praticados pelos Oficiais de Registro de Imóveis em questão.

Então, o requerente insiste na análise, pela Corregedoria Geral da Justiça, da alegada nulidade do procedimento instaurado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa do Viterbo/SP (fl. 225/230), apresentando cópia da sentença que determinou o arquivamento do pedido de providências instaurado em razão dos fatos narrados no presente expediente (fl. 231/236) e da manifestação das Oficiais de Registro de Imóveis daquela Comarca (fl. 237/245) e da Comarca de São Simão/SP (fl. 246/262).

Opino.

O pedido de providências está fundado na ocorrência de irregularidades nos procedimentos de consolidação da propriedade fiduciária que tramitaram junto aos Oficiais de Registro de Imóveis de Santa Rosa do

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (20/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00085277 e o código 5P5P80ND.

Viterbo/SP e de São Simão/SP, pretendendo o reclamante a declaração de sua nulidade por esta Corregedoria Geral da Justiça.

Não se ignora a possibilidade de, na esfera administrativa, ser analisada a legalidade externa do procedimento previsto nos arts. 26 e seguintes da Lei nº 9.514/1997.

No caso concreto, contudo, o MM. Juiz Corregedor Permanente da Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa do Viterbo/SP, no pedido de providências instaurado (Processo nº 0000423-64.2020.8.26.0549), *"não verificou ilegalidade ou vício que justifique qualquer medida em relação aos procedimentos levados a efeito na serventia registral imobiliária local (nem acerca da forma de notificação, nem acerca dos efeitos da constituição em mora e consolidação das propriedades rurais)",* razão pela qual determinou o arquivamento do feito (fl. 234/235).

De seu turno, o pedido de providências instaurado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Simão/SP (Processo nº 0000604-42.2020.8.26.0589) ainda está em trâmite, inexistindo nos presentes autos notícias sobre eventual decisão proferida (fl. 221/222).

Destarte, em que pese o alegado a fl. 225/230, o presente procedimento não se destina a substituir eventual recurso cabível contra decisão proferida na esfera administrativa pelos MM. Juízes Corregedores Permanentes das serventias imobiliárias.

Também não se aplica à hipótese em análise o disposto no art. 28, inciso XXVII, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, segundo o qual é da competência do Corregedor Geral da Justiça "*avocar, motivadamente e no interesse do serviço cartorário ou da Justiça,*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (20/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00085277 e o código 5P5P80ND.

sindicâncias ou processos administrativos instaurados pelos corregedores permanentes e reexaminar as decisões proferidas, ou, da mesma forma, instaurá-los originariamente, a pedido ou de ofício (...)" (art. 28, inciso XXVII, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, com redação dada pelo Assento Regimental nº 582/2020).

É que não versam os autos sobre sindicância, tampouco sobre processo administrativo disciplinar. A respeito, há precedente desta Corregedoria Geral da Justiça, conforme Parecer nº 381/2014-E (Processo CG nº 2014/00167311), elaborado pelo Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Swarai Cervone de Oliveira, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Excelentíssimo Senhor Desembargador Hamilton Elliot Akel, no sentido de que:

> *"(...) tanto a avocação, como o reexame a que alude referido inciso referem-se às sindicâncias e aos processos administrativos. Podem ser avocados sindicâncias e processos administrativos em curso. E podem ser reexaminadas as decisões proferidas em sindicâncias e processos administrativos. Cuida-se de procedimentos disciplinares. Os termos sindicância e processo administrativo têm conotação própria, a saber, procedimentos instaurados em face de Tabeliães e Oficiais para a apuração de falta disciplinar.*
>
> *Aqui, não se está perante sindicância nem processo administrativo. Não se analisou, em primeiro grau, falta disciplinar."*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (20/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00085277 e o código 5P5P80ND.

Logo, a alegada irregularidade na notificação de um dos devedores fiduciantes e, por conseguinte, eventual nulidade do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária em favor da credora não impõem que a apuração dos fatos seja feita diretamente por esta Corregedoria Geral da Justiça ou mediante avocação dos procedimentos já instaurados.

E como se já não bastassem tais argumentos, importa ressaltar que a controvérsia também está sendo discutida na esfera jurisdicional, de maneira que o pretendido pronunciamento desta Corregedoria Geral da Justiça não pode se sobrepor ao que vier a ser decidido nas ações judiciais anteriormente ajuizadas.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de não ser conhecido o presente pedido de declaração de nulidade dos procedimentos de consolidação de propriedade fiduciária que tramitaram junto aos Oficiais de Registro de Imóveis de Santa Rosa do Viterbo/SP e de São Simão/SP, prosseguindo-se, nestes autos, com o acompanhamento dos processos administrativos instaurados pelos Corregedores Permanentes, ressalvada a oportuna apreciação de recursos que eventualmente vierem a ser interpostos contra as decisões por estes prolatadas.

Sub censura.

São Paulo, 18 de janeiro de 2021.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (20/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00085277 e o código 5P5P80ND.

C O N C L U S Ã O

Em 20 de janeiro 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.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, não conheço do presente pedido de declaração de nulidade dos procedimentos de consolidação de propriedade fiduciária que tramitaram junto aos Oficiais de Registro de Imóveis de Santa Rosa do Viterbo/SP e de São Simão/SP.

Prossiga-se, nestes autos, com o acompanhamento dos processos administrativos instaurados pelos Corregedores Permanentes, ressalvada a oportuna apreciação de recursos que eventualmente vierem a ser interpostos contra as decisões por estes prolatadas.

Publique-se.

São Paulo, 20 de janeiro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (20/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00085277 e o código JW36RD52.