

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1001184-12.2021.8.26.0495

CONCLUSÃO

Em 21 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(97/2022 -E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – AUSÊNCIA DE VÍCIO EXTRÍNSECO – EVENTUAL VÍCIO INTRÍNSECO CUJO RECONHECIMENTO EXTRAPOLA A ESFERA ADMINISTRATIVA – INEXISTÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO - RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Albej Administração de Bens e Participações Eireli** contra a r. sentença de fls. 634/637, proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que julgou improcedente o pedido de providências em que se pleiteou a nulidade do registro de alienação fiduciária objeto do R. 12 da matrícula n.º 13.342.

Aduz a recorrente, em suma, que há nulidade de pleno direito do registro já que o contrato não permite qualquer cálculo de eventual dívida. Sustenta, também, ser necessária a especificação de taxa de juros e encargos incidentes; inobservância do art. 24, III da

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 1001184-12.2021.8.26.0495 e o código ACC73F.

Lei nº 9.514/1997; que os juros e percentual de honorários foram aplicados pela credora de forma abusiva.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 677/680).

É o que importa relatar.

Opino.

Cuida-se de pedido de providências em que a recorrente busca o reconhecimento da nulidade de pleno direito do registro da alienação fiduciária constante da matrícula n.º 13.342 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ante a inobservância de suposta formalidade expressamente prevista em Lei.

Aduz a recorrente, em síntese, que no dia 02 de setembro de 2015 adquiriu da JJMB Participações Ltda. uma casa situada à Rua Guadelupe, no bairro Jardim América, nesta Capital – R. 12 da matrícula n.º 13.342.

Acrescenta que no ato da lavratura da escritura pública e, de forma a garantir o pagamento de uma parte da dívida, foi alienado fiduciariamente o referido imóvel à JJMB Participações Ltda., conforme se depreende do R. 12 da referida matrícula.

Sustenta a existência de vícios formais (artigo 24 da Lei 9.514/1997) no registro da alienação fiduciária em face da ausência de especificação da taxa de juros; critérios de atualização monetária e honorários advocatícios.

O Oficial Registrador, por seu turno, informa que em 07 de outubro de 2015 foram promovidos sob os n.º 11 e 12, na matrícula 13.342, os registros da venda e compra e da alienação fiduciária, nos termos da escritura pública lavrada perante o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Pirapora do Bom Jesus, Comarca de Santana de Parnaíba.

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 1001184-12.2021.8.26.0495 e o código ACC73F.

Aduz, também, que em 25 de novembro de 2019 foi apresentado e prenotado sob o n.º 335.808 o requerimento datado de 10 de outubro de 2019, instruído com planilha demonstrativa de evolução do débito, subscrito pelo representante da credora fiduciária, contendo solicitação para que se promovesse a intimação da devedora fiduciante para pagamento da parcela em atraso uma vez decorrido o prazo de carência previsto no mencionado ato notarial.

Em 10 de março de 2021 foi promovida sob o n.º 17, na mencionada matrícula n.º 13.342, a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome da credora JJMB Participações Ltda. em cumprimento à determinação do MM. Juiz de Direito da 43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, contida no ofício expedido em 01 de março de 2021.

Às fls. 242/251 a JJMB Participações Ltda. manifestou-se afirmando que a recorrente pretende com o presente pedido de providências obter provimento jurisdicional oblíquo, para desfazer a consolidação da propriedade fiduciária, que teve seu termo na realização de 2º leilão extrajudicial do imóvel, perfeito, regular e acabado, nos termos da Lei.

Defende, no mais, inexistirem vícios no registro da alienação fiduciária e que o Registrador apenas agiu em cumprimento do seu múnus. Aponta, ainda, que, recentemente, a recorrente buscou reverter a consolidação da propriedade ao interpor o AI nº 2017139-33.2020.8.26.0000 (fls. 253/261), em que houve concessão parcial da tutela, esvaída em seguida, segundo o próprio Relator, na decisão proferida em 26 de abril de 2021.

A MM. Juíza Corregedora Permanente, nos termos da r. sentença recorrida, indeferiu o pedido de providências.

Oportuno consignar, para contextualizar, que a recorrente ajuizou ação em face de JJMB Participações Ltda. ainda em tramite perante a 43ª Vara Cível (autos do processo 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 1001184-12.2021.8.26.0495 e o código ACC73F.

1128322-51.2019.8.26.0100), com pedido de tutela de urgência, para obstar a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel.

A medida foi inicialmente concedida e posteriormente revogada por decisão exarada nos autos do Agravo de Instrumento nº 2017139-33.2020.8.26.0000.

Feito este breve histórico, o recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

De acordo com o disposto na Lei 6.015/73:

"Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta."

A leitura desse comando legal passa pela compreensão de que, nesta esfera administrativa, somente poderá ser declarada nulidade caso seja constatado vício formal no ingresso registrário.

Inexistindo irregularidade na qualificação feita pelo Registrador, que se dá mediante exame extrínseco do título, descabe perseguir questões subjacentes à sua constituição.

Afrânio de Carvalho assim descreve a qualificação registrária:

> *"(...) cumpre interpor entre o título e a inscrição um mecanismo que assegure, tanto quanto possível, a correspondência entre a titularidade presuntiva e a titularidade verdadeira, entre a situação registral e a situação jurídica, a bem da estabilidade dos negócios imobiliários. Esse mecanismo há de funcionar como um filtro que, à entrada do registro, impeça a passagem de títulos que rompam a malha da lei, quer porque o disponente careça da faculdade de dispor, quer porque a disposição esteja carregada*

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 1001184-12.2021.8.26.0495 e o código ACC73F.

de vícios ostensivos."

É, então, a partir dessa concepção restrita que será analisada a questão trazida aos autos.

É dos autos que os registros n.º 11 e 12 da matrícula n.º 13.342 espelham fielmente o título, a escritura de venda e compra e alienação fiduciária de fls. 32/43, fazendo expressa menção às condições contratuais.

Do R. 12 da matrícula 13.342 constou:

"Pela escritura referida no R. 11- 13342, Albej Administração de Bens e Participações Eirele alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula a JJMB Participações Ltda., para garantia de dívida no valor de R$ 5.734.000,00, pagável por meio de duas (2) parcelas mensais de R$ 2.867.000,00 cada uma, com vencimentos em 02/10/2015 e 02/11/2015. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. (...)"

Diz a cláusula nona, parágrafo 4º, da escritura pública telada (fls. 39):

"Para fins do disposto nesta cláusula, entende-se por: <u>Dívida:</u> o saldo devedor da operação de alienação fiduciária (a dívida aqui confessada), na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais; (...) Encargos contratuais: englobam não apenas os encargos moratórios (juros, correção monetária e honorários advocatícios), como também o reembolso dos encargos referentes à consolidação da propriedade fiduciária (despesas cartorárias) (...)".

A ausência de expressa fixação de taxa de juros moratórios e demais encargos decorre, por certo, da liberdade 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 1001184-12.2021.8.26.0495 e o código ACC73F.

contratar e da autonomia privada.

O próprio artigo 176, §1º, inciso III, item 5, da Lei n.º 6.015/73 estipula como requisito do registro as condições e demais especificações da dívida, inclusive os juros, apenas "se houver" estipulação contratual, *in verbis:*

> *"Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.*
>
> *§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:*
>
> *III - são requisitos do registro no Livro nº 2:*
>
> *5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver." (g.n.).*

A norma não está, pois, a exigir o registro da especificação da taxa de juros e dos demais encargos incidentes caso não estejam expressamente estipuladas no negócio jurídico.

Nesta ordem de ideias, não se verifica vício extrínseco do título, que se encontra formalmente em ordem, de acordo com os princípios e normas que norteiam o exame e a qualificação registral.

Os argumentos aventados pela recorrente relacionados a forma de cálculo para cobrança da dívida; abusividade de índices aplicados e cobrança de encargos por potencial prejuízo não se relacionam aos princípios e normas registrais e sim eventualmente com o negócio jurídico entabulado, a não configurar nulidade de pleno direito (artigo 214 da Lei n° 6.015/1973).

Uma vez mais vale consignar que as hipóteses do artigo 214 da Lei de Registros Públicos referem-se às nulidades extrínsecas, formais, do ato do registro, enquanto que as hipóteses do

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 1001184-12.2021.8.26.0495 e o código ACC73F.

artigo 216 do mesmo Diploma Legal referem-se às nulidades intrínsecas ao título causal.

Ao realizar a qualificação registrária cabe ao Registrador examinar os elementos extrínsecos do título, observando-se que sua atividade é de cunho administrativo e sua atuação se limita à legalidade estrita.

Por essa razão, para o seu reconhecimento deve o vício ser evidente ao simples exame da face das tábuas registrárias, sem necessidade de verificações outras concernentes ao título que, se necessárias, afastam a solução na esfera administrativa, tornando indispensável, como no caso concreto, a via jurisdicional para análise dos elementos intrínsecos.

Neste sentido, diversos são os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça.

Se a recorrente, suposta devedora, entende que o credor fiduciário agiu de forma ilícita ao exigir valor não condizente com o débito, deverá buscar solução pela via jurisdicional, como de fato fez nos autos do processo nº 1128322-51.2019.8.26.0100.

Não há como analisar, na estreita via administrativa, a regularidade do débito e, consequentemente, da consolidação da propriedade nas mãos do credor fiduciário.

Neste exato sentido:

> *"ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – Devedor que, intimado pelo Sr. Oficial para purgação da mora, pretende a suspensão do procedimento para debater, administrativamente, aspectos da dívida – Impossibilidade, à míngua de previsão legal – Procedimento previsto pelo art. 26 da Lei 9.514/97 que apenas prevê, na esfera extrajudicial, possibilidade de purgação integral da mora – Pretensão de redução da dívida que só tem*

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 1001184-12.2021.8.26.0495 e o código ACC73F.

cabimento no âmbito judicial – Recurso desprovido." (Parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Iberê de Castro Dias, no Recurso Administrativo nº 1004756-32.2016.8.26.0533, aprovado pelo Exmo. Corregedor Geral da Justiça, Des. Pereira Calças em 05.07.2017).

A jurisdição administrativa é limitada pela análise da legalidade externa do ato, não sendo competente para a solução de eventual litígio envolvendo a existência do débito ou sua inexigibilidade.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de seja negado provimento ao recurso administrativo interposto.

Sub censura.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2022.

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 1001184-12.2021.8.26.0495 e o código ACC73F.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 25 de fevereiro de 2022, conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas Pereira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001184-12.2021.8.26.0495

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

São Paulo, 25 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 1001184-12.2021.8.26.0495 e o código ACC74C.