(242/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JUDICIAL – PRETENSÃO DE REGISTRO DA CARTA DE ADJUDICAÇÃO QUANDO JÁ INSCRITA ANTERIOR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – INADEQUAÇÃO DA VIA ADMINISTRATIVA PARA CANCELAMENTO DO GRAVAME – SÚMULA 308 DO STJ – CANCELAMENTO QUE DEPENDE DE APRESENTAÇÃO DE TERMO DE QUITAÇÃO EXPEDIDO PELA CREDORA FIDUCIÁRIA OU DE DECISÃO JUDICIAL PROFERIDA EM ÂMBITO JURISDICIONAL – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO, COM OBSERVAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por **Ronaldo José Angarten** contra a r. sentença de fls. 89/90, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba/SP, que manteve a recusa em se proceder à averbação de cancelamento de alienação fiduciária gravada na matrícula n. 98.920 daquela serventia

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 1000979-74.2023.8.26.0248 e o código FDD231.

(prenotação n. 354.885 – fls. 02/04).

A parte recorrente alega, em síntese, que, em 29/07/2021, apresentou à serventia carta extraída do processo de autos n. 1000046-72.2021.8.26.0248, referente à adjudicação compulsória do imóvel objeto da matrícula n. 98.920, cujo registro foi recusado sob o argumento de que seria necessária apresentação de termo de quitação expedido pelo credor fiduciário, com autorização expressa para cancelamento da alienação fiduciária, ou a retificação da carta de adjudicação para nela constar autorização para o cancelamento do ônus; que, em 26/08/2021, ao apresentar novamente a carta de adjudicação, o Oficial optou por registrá-la sem o cancelamento da alienação fiduciária; que comprovou a quitação do preço ajustado para a aquisição do imóvel; que não pode ser prejudicado por outra relação jurídica estabelecida entre o financiador e o construtor inadimplente, nos termos da súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça, a qual, apesar de se referir à hipoteca, também é aplicável à alienação fiduciária em garantia; que há decisão do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que as diferenças entre os institutos não são suficientes para impedir a aplicação do entendimento aos casos de alienação fiduciária; que a alienação fiduciária firmada antes ou depois da promessa de compra e venda não tem eficácia perante o adquirente, pelo que requer a sua baixa independentemente da apresentação de termo de quitação ou de determinação judicial (fls. 102/107).

O feito foi originariamente distribuído ao Conselho Superior da Magistratura (fl. 128), oportunidade em que houve determinação, ao Oficial, de apresentação da certidão atualizada da matrícula n. 98.920, o que foi cumprido às fls. 147/149, com redistribuição a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 140/141 e 152).

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 1000979-74.2023.8.26.0248 e o código FDD231.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 134/138).

É o relatório.

De início, vale observar que, embora o feito tenha sido julgado improcedente, o comando judicial foi pela manutenção do óbice.

Vale observar, ainda, que a representação processual da parte recorrente pode ser reputada regular à vista do instrumento de mandato juntado no processo de adjudicação compulsória, à fl. 25.

No mérito, é caso de não provimento do recurso. Vejamos os motivos.

Verifica-se que a parte recorrente adquiriu o imóvel objeto da matrícula n. 98.920 por meio de termo de cessão de instrumento particular de promessa de venda e compra firmado com Noé Silveira, com a anuência da titular do domínio, La Spezia Empreendimentos Imobiliários LTDA (24/05/2013 – fls. 26/27 e 28/31).

A quitação integral do preço se deu em 30/09/2013, mas o instrumento particular não foi registrado na matrícula (fls. 35/39).

Há notícia de que a proprietária alienou fiduciariamente o imóvel a Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização em garantia de cédula de crédito bancário (Av.2, de 16/06/2014 – fls. 147/149).

Neste ponto, é importante observar que, na data da abertura da matrícula n. 98.920, relativa à unidade autônoma, averbou-se apenas a alienação fiduciária, do que é possível concluir que registro se deu na matrícula n. 86.210, que, entretanto, não foi apresentada nos autos.

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 1000979-74.2023.8.26.0248 e o código FDD231.

Assim, embora a averbação tenha sido lançada em 16/06/2014, não se sabe se o registro da alienação fiduciária na matrícula matriz se deu antes ou depois da celebração da promessa de compra e venda.

Tal informação, porém, não altera a solução a ser dada ao caso, pelo que pode ser dispensada.

No caso concreto, diante da recusa de outorga de escritura definitiva de compra e venda, a parte recorrente ajuizou ação de adjudicação compulsória contra La Spezia Empreendimentos Imobiliários LTDA e Noé Silveira, pretendendo justamente alcançar a propriedade do apartamento n. 84, situado no 8º andar do Condomínio Edifício La Spezia (processo de autos n. 1000046-72.2021.8.26.0248, da 2ª Vara Cível de Indaiatuba/SP – fls. 21/24, 48/54, 58/60, 61/62).

A sentença julgou procedente o pedido, mas não determinou a liberação da alienação fiduciária nem mencionou que a adjudicação compulsória dizia respeito aos direitos aquisitivos decorrentes da alienação fiduciária em garantia (27/05/2021 – fls. 68/70).

Quando da tentativa de registro da carta de adjudicação, o Oficial exigiu a apresentação de termo de quitação expedido pela credora fiduciária, com autorização expressa para cancelamento da alienação fiduciária objeto da Av.2 da matrícula n. 98.920, ou a retificação da carta de adjudicação para nela constar autorização para o cancelamento de referida averbação (prenotação n. 326.820 – fls. 74/75).

Embora nenhuma das exigências tenha sido cumprida, a carta de adjudicação foi posteriormente registrada sem cancelamento da averbação e com referência aos direitos aquisitivos decorrentes da

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 1000979-74.2023.8.26.0248 e o código FDD231.

alienação fiduciária em garantia, e ainda que sem notícia de que a credora fiduciária tenha anuído com a transmissão dos direitos na forma do artigo 29 da Lei n. 9.514/1997 (R.4 – 147/149).

Neste contexto, para cancelamento da alienação fiduciária, faz-se necessária a apresentação do termo de quitação expedido pela credora fiduciária, nos termos do artigo 25, §§ 1º e 2º, da Lei n. 9.514/1997, e do item 231, do Capítulo XX, das NSCGJ:

> "*Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.*
>
> *§ 1º No prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o termo de quitação ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante.*
>
> *§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária*".
>
> "*231. O termo de quitação emitido pelo credor fiduciário é o título hábil para averbar a reversão da propriedade plena para o nome do devedor fiduciante, mediante cancelamento do registro da propriedade fiduciária, só substituível por quitação constante de escritura pública, ou de instrumento particular com força de escritura pública, ou por sentença judicial, transitada em julgado*".
>
> Se impossível a apresentação do termo de quitação, o

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 1000979-74.2023.8.26.0248 e o código FDD231.

levantamento deverá ser pleiteado na via jurisdicional, ainda que em ação autônoma, com garantia de contraditório e ampla defesa, o que é incompatível com os limites estreitos desta via administrativa, conforme determina o artigo 250, inciso I, da Lei n. 6.015/1973:

> "*Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:*
>
> *I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado*".

A via jurisdicional se justifica diante da ausência de citação e participação da atual proprietária do imóvel, Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, na ação de adjudicação compulsória (processo de autos n. 1000046-72.2021.8.26.0248 – fls. 21/78).

Ou seja, a coisa julgada não pode prejudicar a credora fiduciária.

Ademais, não houve análise a respeito do cancelamento da alienação fiduciária na sentença de fls. 68/70, notadamente porque ausente pedido neste sentido.

A súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, dispõe que a "*hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel*".

Não se desconhece o entendimento do Superior Tribunal de Justiça sobre a possibilidade de aplicação, por analogia, de referido regramento à alienação fiduciária (destaques nossos):

> "*DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. 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 1000979-74.2023.8.26.0248 e o código FDD231.

DECLARATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 308/STJ. 1. Ação declaratória cumulada com obrigação de fazer, por meio da qual se objetiva a manutenção de registro de imóvel em nome da autora, bem como a baixa da alienação fiduciária firmada entre a construtora e o agente financeiro. 2. Ação ajuizada em 12/03/2012. Recurso especial concluso ao gabinete em 05/09/2016. Julgamento: CPC/73. 3. ***O propósito recursal é definir se a alienação fiduciária firmada entre a construtora e o agente financeiro tem eficácia perante a adquirente do imóvel, de forma a se admitir a aplicação analógica da Súmula 308/STJ.*** *4. De acordo com a Súmula 308/STJ, a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. 5. A Súmula 308/STJ, apesar de aludir, em termos gerais, à ineficácia da hipoteca perante o promitente comprador, o que se verifica, por meio da análise contextualizada do enunciado, é que ele traduz hipótese de aplicação circunstanciada da boa-fé objetiva ao direito real de hipoteca. 6. Dessume-se, destarte, que* ***a intenção da Súmula 308/STJ é a de proteger, propriamente, o adquirente de boa-fé que cumpriu o contrato de compra e venda do imóvel e quitou o preço ajustado,***

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 1000979-74.2023.8.26.0248 e o código FDD231.

até mesmo porque este possui legítima expectativa de que a construtora cumprirá com as suas obrigações perante o financiador, quitando as parcelas do financiamento e, desse modo, tornando livre de ônus o bem negociado. *7. Para tanto, partindo-se da conclusão acerca do real propósito da orientação firmada por esta Corte - e que deu origem ao enunciado sumular em questão -,* ***tem-se que as diferenças estabelecidas entre a figura da hipoteca e a da alienação fiduciária não são suficientes a afastar a sua aplicação nessa última hipótese, admitindo-se, via de consequência, a sua aplicação por analogia.*** *8. Recurso especial conhecido e não provido*" (REsp n. 1.576.164/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/5/2019, DJe de 23/5/2019).

Não se desconhece, ainda, entendimento do próprio Superior Tribunal de Justiça e do Conselho Nacional de Justiça quanto à inaplicabilidade da súmula 308 aos contratos de aquisição de imóveis comerciais ou não submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação (destaques nossos):

"*AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMERCIAL. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. VALIDADE. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. PRECEDENTES. 1. Consoante reiterado entendimento*

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 1000979-74.2023.8.26.0248 e o código FDD231.

desta Corte Superior, 'a Súmula 308/STJ não se aplica aos contratos de aquisição de imóveis comerciais, incidindo apenas nos contratos submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH, em que a hipoteca recai sobre imóvel residencial'. Assim, 'é válida a hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador quando firmada anteriormente à celebração da promessa de compra e venda de imóvel comercial' (AgInt no REsp 1.702.163/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2019, DJe 6/11/2019). Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp n. 1.982.469/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022).

"*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RITO COMUM. DESCONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA. GARANTIA FIRMADA ENTRE CONSTRUTORA E AGENTE FINANCEIRO. SÚMULA 308/STJ. INAPLICABILIDADE. CONTRATO NÃO INSERIDO NO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. 'Não se aplica o teor da Súmula 308/STJ ('A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel') nos casos envolvendo contratos de aquisição de imóveis não submetidos ao Sistema Financeiro 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 1000979-74.2023.8.26.0248 e o código FDD231.

Habitação – SFH' (AgRg no AREsp 330.349/PR, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/9/2019, DJe de 2/10/2019). 2. Agravo interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial' (AgInt no AREsp n. 2.403.635/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 1/12/2023).

"*TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS. PROVIMENTO QUE REGULAMENTA O ENUNCIADO 308 DA SÚMULA DO STJ. NECESSIDADE PARCIAL DE REVISÃO DO PROVIMENTO E ADEQUAÇÃO AOS PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – STJ. PROCEDENCIA PARCIAL. 1. Regulamentação, pelo TJAL, do disposto no Enunciado 308 da Súmula do STJ – editada com o propósito de garantir que o adquirente do imóvel não seja responsabilizado pelo débito da construtora junto à instituição responsável por financiar o empreendimento, restando-lhe, assim, apenas a responsabilidade pela quitação do preço estipulado para a aquisição do bem. 2. O intento do TJAL seria de fazer valer o entendimento sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça em seu Enunciado de n° 308 ('A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel'). 3. Aplicabilidade da Súmula STJ n° 308 após a edição da Lei n° 13.097/2015, segundo julgados do STJ. 4. A Súmula nº 308 do STJ também incide em se tratando de alienação*

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 1000979-74.2023.8.26.0248 e o código FDD231.

fiduciária, não sendo a diferença entre tal modalidade de garantia e a hipoteca suficiente para afastar o âmbito de aplicação do enunciado sumular, visto que a intenção da Corte ao editá-la foi a de proteger o adquirente de boa-fé, que cumpriu sua obrigação firmada no contrato de compra e venda, quitando o preço. 5. ***Procedência parcial do pedido apenas no tocante à normatização da matéria feita pelo tribunal requerido que não excluiu os contratos de aquisição de imóveis comerciais ou não submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação, determinando-se a revisão do Provimento nº. 07/2020, adequando-o à uniformização jurisprudencial atual***" (Conselho Nacional de Justiça; Pedido de Providências n. 0008060-20.2022.2.00.0000; Relator: Ministro Luiz Philippe Vieira de Mello Filho, Data do Julgamento: 18/08/2023; Data DJ: 23/08/2023).

No entanto, esta não é a via adequada para análise da incidência de referida súmula, a qual, ainda que eventualmente aplicável ao caso concreto, não afastaria a necessidade de decisão judicial proferida em âmbito jurisdicional para cancelamento da alienação fiduciária.

Em outros termos, na impossibilidade de apresentação do termo de quitação expedido pela credora fiduciária, caberá à parte recorrente a propositura de ação autônoma para obtenção de título que permita o cancelamento da alienação fiduciária.

Há que se determinar, por fim, providências à Corregedoria Permanente para apuração do registro da carta de adjudicação pelo Oficial, na medida em que se possibilitou ingresso de transmissão de direitos reais

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 1000979-74.2023.8.26.0248 e o código FDD231.

decorrentes da alienação fiduciária sem que tal operação estivesse retratada efetivamente no título e sem consideração do princípio registrário da continuidade.

Ante o 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 seja negado provimento, com manutenção da r. sentença recorrida, ao lado de determinação à Corregedoria Permanente para apuração do registro da carta de adjudicação, na medida em que efetuado em desconformidade com o título e com princípio registrário (continuidade).

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 1000979-74.2023.8.26.0248 e o código FDD231.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 11 de abril de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000979-74.2023.8.26.0248

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento**, com manutenção da sentença recorrida e determinação, à Corregedoria Permanente, para apuração do registro da carta de adjudicação, na medida em que efetuado em desconformidade com o título e com princípio registrário (continuidade).

Int.

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 1000979-74.2023.8.26.0248 e o código FDD25C.