PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1010280-78.2020.8.26.0562

CONCLUSÃO

Em 15 de [redacted] de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **José Marcelo Tossi Silva**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(186/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Procedimento administrativo – Alienação fiduciária constituída em favor do Banco Santander (Brasil) S.A. – Alegação, pela devedora, da nulidade da averbação do cancelamento de anterior alienação fiduciária constituída em favor da Caixa Econômica Federal, do que decorreria a nulidade do registro da nova garantia constituída em favor de credor distinto – Cancelamento do registro da primeira alienação fiduciária promovido mediante anuência da Caixa Econômica Federal – Mera referência à contratação de nova garantia em favor dessa credora que constituiu condição para o averbamento do cancelamento da garantia – Requerimentos de bloqueio da matrícula e de cancelamento da averbação promovida mediante anuência da Caixa Econômica Federal, do registro da alienação fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S.A. e da averbação da consolidação da propriedade para esse credor que foram indeferidos pelo MM. Juiz Corregedor Permanente – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Trata-se de recurso interposto por [redacted] contra r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente que indeferiu pedidos de bloqueio da matrícula nº 33.729 do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Santos e de anulação da averbação do cancelamento de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010280-78.2020.8.26.0562 e o código 2B1A7DD.

alienação fiduciária constituída em favor da Caixa Econômica Federal (Av. 08), do posterior registro da alienação fiduciária constituída em favor do Banco Santander (Brasil) S.A. (R. 09) e da averbação da consolidação da propriedade do imóvel em favor desse credor (Av. 12), porque inexistentes nulidades passíveis de reconhecimento na esfera administrativa (fl. 100/103).

Alegou, em suma, que deu o imóvel em alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal na qualidade de terceira garantidora de contrato de mútuo. Afirmou que o registro desse contrato de alienação fiduciária foi cancelado em 1º de agosto de 2016 (Av. 08). Disse que em 21 de outubro de 2016 foi solicitada a constituição de nova alienação fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S.A. que, por sua vez, em 20 de maio de 2020 requereu a consolidação da propriedade do imóvel em seu favor, visando a realização de leilão extrajudicial. Asseverou que no termo de autorização para o cancelamento do registro da alienação fiduciária constituída em favor da Caixa Econômica Federal constou que o cancelamento visava permitir o registro de outra garantia, de igual natureza, em favor dessa credora, condição que não foi observada pelo Oficial de Registro de Imóveis que deveria exigir, para o cancelamento, a apresentação do contrato de constituição da nova garantia para dele promover o registro. Aduziu que o cancelamento do registro da alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal dependia da quitação do débito ou do registro da nova garantia, o que não ocorreu em razão da não apresentação do respectivo contrato ao Oficial de Registro de Imóveis. Esclareceu que não tinha conhecimento da nova situação peculiar, o que acarretou a cobrança das dívidas pelos dois credores, Caixa Econômica Federal e Banco Santander (Brasil) S.A., em prejuízo do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010280-78.2020.8.26.0562 e o código 2B1A7DD.

primeiro deles porque perdeu a garantia sobre o imóvel. Requereu o provimento do recurso para que seja promovido o bloqueio da matrícula, visando impedir prejuízos ao credor fiduciário original e ao eventual adquirente do imóvel na alienação que o novo credor pretende promover, com a anulação das averbações e do registro que indicou (fl. 110/117).

A recorrente, após, requereu a suspensão ou o cancelamento do leilão extrajudicial do imóvel a ser promovido pelo Banco Santander S.A. (fl. 138/139).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 141/143).

É o relatório.

2. A suspensão de leilão extrajudicial de imóvel pelo credor fiduciário e o cancelamento do eventual registro da alienação a terceiro dependem de ação própria, judicial, de que participem todos os interessados, por demandar a solução de litígio que não pode ser feita na esfera administrativa.

Em razão disso, este procedimento não comporta a análise e o deferimento dos requerimentos formulados a fl. 138/139.

3. A certidão de fl. 88/93 demonstra que em 16 de julho de 2015 foi promovido o registro da constituição pela recorrente, em favor da Caixa Econômica Federal, da alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 33.729 do 3º Registro de Imóveis de Santos (R. 07).

O registro dessa garantia foi cancelado em 11 de agosto de 2016, em razão de autorização emitida pelo credor fiduciário

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010280-78.2020.8.26.0562 e o código 2B1A7DD.

(Av. 08).

Em 14 de dezembro de 2016 foi registrada nova alienação fiduciária do imóvel que foi constituída pela recorrente em favor do Banco Santander (Brasil) S.A., para garantir contrato de mútuo celebrado com o [redacted] Ltda. (R. 09).

Além disso, em 19 de fevereiro de 2020 foi averbado o aditamento do contrato de alienação fiduciária celebrado com o Banco Santander (Brasil) S.A., para atualizar o valor da dívida garantida (Av. 11).

Por fim, em 17 de junho de 2020 foi averbada a consolidação da propriedade do imóvel em favor do Banco Santander (Brasil) S.A. em razão do não pagamento da dívida garantida pela alienação fiduciária (Av. 12).

4. A averbação do cancelamento do registro da primeira alienação fiduciária foi promovida mediante apresentação, ao Oficial de Registro de Imóveis, de declaração com o seguinte teor:

> *"Pelo presente instrumento, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob n 00.360.305/0001-04, autoriza o cancelamento da alienação fiduciária que pesa sobre o imóvel situado na Rua [redacted] no. 4 apartamento [redacted] – Condomínio [redacted] – Gonzaga – Santos/SP – referente a Cédula de Crédito Bancáriia firmado pela [redacted] e a credora, registrado sob nº 07 da Matrícula 33.729 do 3º Oficial de Registro de Imóveis – Santos – Estado de São Paulo, para nova alienação fiduciária referente ao contrato*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010280-78.2020.8.26.0562 e o código 2B1A7DD.

de renegociação 21.0345.690.0000312/49 a ser registrado por este cartório − imóvel situado na Rua [redacted] *no. 4* [redacted] *− Condomínio* [redacted] *− Gonzaga − Santos/SP − referente a Cédula de Crédito Bancária firmado pela* [redacted] *e a credora*" (grifei).

A declaração de autorização emitida pela Caixa Econômica Federal não condiciona a averbação do cancelamento do registro da alienação fiduciária à concomitante apresentação e registro do novo contrato de alienação fiduciária, pois somente esclarece que a causa do cancelamento foi a celebração do novo contrato, ou seja, que não decorreu da quitação do débito.

Não há, por esse motivo, nulidade de pleno direito que permita a anulação da averbação do cancelamento do registro da alienação fiduciária na via administrativa.

5. Ademais, as manifestações da recorrente e as informações prestadas pelo Oficial de Registro de Imóveis (fl. 82) são no sentido de que o novo contrato de alienação fiduciária celebrado com a Caixa Econômica Federal não foi apresentado para registro.

A ausência do registro desse contrato acarreta a impossibilidade da sua oposição, na esfera administrativa, em relação ao novo credor fiduciário, ou seja, ao Banco Santander (Brasil) S.A., para efeito de fixação da prevalência do direito real que em favor deste foi constituído, o que ocorre em respeito ao princípio expressado no brocardo *"Prior in tempore, potior in iure*".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010280-78.2020.8.26.0562 e o código 2B1A7DD.

6. Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de indeferir os requerimentos formulados na petição de fl. 138/139 e, no mais, negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 18 de junho de 2021.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
(Assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010280-78.2020.8.26.0562 e o código 2B1A7DD.

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

Recurso Administrativo nº 1010280-78.2020.8.26.0562

CONCLUSÃO

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

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, indefiro os pedidos de cancelamento ou de suspensão do leilão extrajudicial do imóvel dado em alienação fiduciária em garantia, formulados a fl. 138/139, e, no mais, nego provimento ao recurso.

Oportunamente, remetam-se os autos à Vara de origem.

Intimem-se.

São Paulo, 22 de junho 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 1010280-78.2020.8.26.0562 e o código 2B1773D.