PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1033352-83.2024.8.26.0100

(635/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL - RECURSO ADMINISTRATIVO - PEDIDO DE CANCELAMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE AVERBADA NA MATRÍCULA - IMPOSSIBILIDADE - PURGAÇÃO DA MORA QUE DEVERIA OCORRER JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS, NA FORMA PREVISTA NA LEI Nº 9.514/97 - PROCEDIMENTO HÍGIDO SOB O PRISMA REGISTRAL - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO ADMINISTRATIVO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Maria Janicelia dos Santos de Oliveira** e **José Sandro de Oliveira** contra a r. sentença de fls. 42/45, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que indeferiu o pedido de cancelamento da averbação de consolidação de propriedade na matrícula nº 175.568 da referida serventia (prenotação nº 549.820).

Os recorrentes insistem no cancelamento da averbação da consolidação da propriedade do imóvel que fora feita em favor da empresa Rodobens, invocando o disposto no artigo 250, II, da Lei de Registros Públicos, o qual prevê o cancelamento a requerimento unânime das partes

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033352-83.2024.8.26.0100 e o código 113E2A8.

que tenham participado do ato registrado. Afirmam que fizeram acordo para quitação da dívida com a empresa Rodobens e obtiveram a informação no 7º Cartório de Registro de Imóveis de que o imóvel retornaria ao "status" anterior, não podendo ser obrigados a, cinco anos depois, pagar o imposto de transmissão para reaverem o domínio do imóvel. Caso não deferido o cancelamento da averbação da consolidação da propriedade em favor da empresa Rodobens, pedem, alternativamente, que seja autorizada a transferência do imóvel pelo valor do acordo e quitação da dívida com a referida empresa, Rodobens Administradora de Consórcios Ltda., e não pelo valor venal de referência.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 143/146).

Cópia da nota devolutiva foi juntada aos autos a fls. 157/158.

É o relatório.

O recurso administrativo, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece acolhimento.

O imóvel objeto da matrícula nº 175.568 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls. 04/06), de propriedade de Maria Janicelia dos Santos Oliveira e José Sandro de Oliveira, havia sido alienado fiduciariamente à empresa Rodobens Administradora de Consórcios Ltda., nos termos da Lei nº 9.514/97 (R-6). Após a parte devedora ter sido regularmente constituída em mora, foi promovida a consolidação da propriedade fiduciária em nome da credora (AV-8).

Sob alegação de não ter sido realizado o leilão público pelo credor fiduciário, e diante da vontade expressa de todas as partes

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033352-83.2024.8.26.0100 e o código 113E2A8.

envolvidas no negócio jurídico da alienação fiduciária para o cancelamento da consolidação da propriedade fiduciária, é que foi deduzida a pretensão para que a serventia imobiliária procedesse ao cancelamento da averbação correspondente, de nº 08 na matrícula 175.568, em razão da quitação do débito.

Embora o interesse das partes pelo cancelamento da consolidação da propriedade, diante da quitação do débito, é certo que, uma vez consolidada a propriedade plena em favor da credora fiduciária, a propriedade resolúvel alcança sua condição extintiva, não sendo possível o retorno ao *status quo ante*, ao menos do ponto de vista registral imobiliário.

Sobre o tema, é pacífico o entendimento desta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL – RECURSO ADMINISTRATIVO – APRESENTANTE QUE REQUER O CANCELAMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE AVERBADA NA MATRÍCULA – IMPOSSIBILIDADE – PURGAÇÃO DA MORA QUE DEVERIA OCORRER JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS, NA FORMA PREVISTA NA LEI Nº 9.514/97 – PROCEDIMENTO HÍGIDO SOB O PRISMA REGISTRAL – RECURSO DESPROVIDO.*" (Recurso Administrativo nº 1006968-54.2022.8.26.0100; Corregedor Geral da Justiça: Des. Fernando Antônio Torres Garcia).
>
> *“REGISTRO DE IMÓVEIS. APELAÇÃO RECEBIDA COMO RECURSO ADMINISTRATIVO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. MORA. CONSOLIDAÇÃO DA*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033352-83.2024.8.26.0100 e o código 113E2A8.

PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA. ALEGAÇÃO DE QUE OS VALORES EM ATRASO FORAM PAGOS DIRETAMENTE À CREDORA FIDUCIÁRIA. PEDIDO DE CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO QUE CONSOLIDOU A PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE." (Recurso Administrativo: 1004474-71.2018.8.26.0032; Corregedor Geral da Justiça: Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco).

"PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. CANCELAMENTO DAS AVERBAÇÕES REFERENTES À CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM FAVOR DA CREDORA FIDUCIÁRIA - IMPOSSIBILIDADE - PURGAÇÃO DA MORA QUE DEVE OCORRER NO REGISTRO DE IMÓVEIS E DENTRO DO PRAZO ESTABELECIDO - INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 26, §1º E § 5º, DA LEI Nº 9.514/97 - PAGAMENTO REALIZADO DIRETAMENTE À ASSESSORIA CREDENCIADA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA - AUSÊNCIA DE COMUNICAÇÃO PELA CREDORA FIDUCIÁRIA QUE, ADEMAIS, REQUEREU A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM SEU NOME - NÃO CONFIGURAÇÃO DE ERRO DE QUALIFICAÇÃO REGISTRÁRIA, TAMPOUCO DE INFRAÇÃO DISCIPLINAR IMPUTÁVEL À OFICIAL REGISTRADORA - RECURSO NÃO PROVIDO." (Recurso Administrativo nº 1005179-93.2017.8.26.0100, Corregedor Geral da Justiça: Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - MORA - CONSOLIDAÇÃO DA

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033352-83.2024.8.26.0100 e o código 113E2A8.

PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA - ALEGAÇÃO DE QUE OS VALORES EM ATRASO FORAM PAGOS DIRETAMENTE À CREDORA FIDUCIÁRIA ANTES DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - PEDIDO DE CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO QUE CONSOLIDOU A PROPRIEDADE - IMPOSSIBILIDADE - PURGAÇÃO DA MORA QUE DEVE OCORRER NO REGISTRO DE IMÓVEIS DENTRO DO PRAZO ESTABELECIDO - INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 26, §§ 1ª E 5° DA LEI Nº 9.514/97 E 327 DO CÓDIGO CIVIL." (Recurso Administrativo nº 1099247-69.2016.8.26.0100; Corregedor Geral da Justiça: Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças).

Uma vez consolidada a propriedade em favor da credora fiduciária, apenas mediante a celebração de novo negócio jurídico entre as partes é que os devedores fiduciantes poderão reaver o bem e, assim, estarão legitimados a oferecê-lo em garantia a quem interessar.

Por outro lado, como bem decidiu a magistrada sentenciante, apesar de os artigos 249 e 250, inciso II, da Lei de Registros Públicos possibilitarem o cancelamento total ou parcial de averbações feitas na matrícula a requerimento unânime de todos os interessados, "*o instituto da alienação fiduciária tem regramento próprio, com determinação de consolidação da propriedade em favor da parte credora uma vez não purgada a mora pela parte devedora fiduciante perante o Registro de Imóveis*."

No mais, o pedido alternativo dos requerentes para que seja realizada a transferência do imóvel com o recolhimento do ITBI e taxas de cartório pelo valor do pagamento da dívida e não pelo valor de venda de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033352-83.2024.8.26.0100 e o código 113E2A8.

referência não comporta conhecimento.

A pretensão deduzida e que foi objeto de consideração pelo Oficial foi a de cancelamento da averbação da consolidação da propriedade do imóvel que foi feita em favor da empresa Rodobens.

Não consta ter sido apresentado título para transferência do imóvel em favor dos recorrentes, de sorte que consideração alguma a respeito dessa pretensão pode ser aqui aferida.

Se e quando houver pedido para a transferência do imóvel aos recorrentes, caberá ao Oficial fazer a qualificação do correspondente título, caso em que, se existirem exigências, será possível instaurar processo de dúvida, onde as questões ora invocadas poderão ser conhecidas.

Por essas razões, respeitado o entendimento dos recorrentes, a r. sentença deve ser mantida em sua integralidade.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Juíza Assessora da Corregedoria

(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033352-83.2024.8.26.0100 e o código 113E2A8.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 02 de outubro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1033352-83.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

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 1033352-83.2024.8.26.0100 e o código 115195A.