

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1099832-19.2019.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 28 de outubro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(510/2020-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – Registro de Imóveis – Alienação fiduciária de bem imóvel em garantia – Cancelamento da averbação de consolidação da propriedade fiduciária – Alegação de nulidade de notificações no curso do procedimento extrajudicial, a qual teria levado à nulidade da consolidação – Nulidade não demonstrada – Questões extrarregistrais que não podem ser levadas em linha de conta – Inexistência de nulidade da averbação – Recurso a que se nega provimento, com a manutenção da sentença.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Felipe Ricardo Tzenis interpôs recurso administrativo (fl. 374/383) contra a r. sentença (fl. 346/349 e 362/363) que, em procedimento administrativo comum ("pedido de providências"), confirmou a recusa feita pelo 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e, julgando improcedente o pedido, denegou o cancelamento de averbação de consolidação de propriedade fiduciária (cf. a Av. 05 na matrícula nº 204.233, daquele cartório, copiada a fl. 11/14).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099832-19.2019.8.26.0100 e o código 26A5859.

Segundo a sentença, está demonstrado que, no curso do procedimento para consolidação da propriedade fiduciária, os devedores fiduciantes foram regularmente notificados, com estrita observância do disposto na Lei n. 9.514/1997, art. 26, §§ 1º e 3º, das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, Cap. XX, itens 242.3 e 252 (hoje, itens 236.3 e 246), pois ficou certificado que houve ocultação e é certa a validade da notificação na pessoa de um dos cônjuges, quando − como sucedeu na hipótese − existe outorga recíproca de procuração para esse fim. Por outro lado, o interessado não conseguiu bom sucesso na esfera jurisdicional, e o Oficial de Registro de Imóveis agiu dentro da legalidade. Por tudo isso, não há razão de direito para o cancelamento de consolidação da propriedade, e o pedido é improcedente.

Insiste o interessado, em seu recurso, que, mediante abuso do poder econômico do credor fiduciário, no curso do procedimento extrajudicial houve duas notificações nulas: de um lado, a notificação por hora certa fez-se sem respeito às formalidades legais; de outro, é ilícita a cláusula contratual que dá recíprocos poderes de representação aos devedores, para que, feita a notificação na pessoa de um, não se precise procurar pelo outro. Por conseguinte, a consolidação da propriedade fiduciária também é nula, e essa nulidade justifica o cancelamento da relativa averbação. Pede, além desse cancelamento, que se impeçam leilões em curso e se lhe conceda o direito de purgar o débito em atraso.

Interposto como apelação, o recurso foi processado, como era correto, na forma prevista no Código Judiciário, art. 246 (fl. 399), já que a matéria versada não diz respeito a registro *stricto sensu* (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, arts. 167, I, e 203, II), e sim a averbação (*eodem,* art. 248). Saliente-se ainda que o recurso foi interposto duas vezes (cf. fl. 385/394), o que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099832-19.2019.8.26.0100 e o código 26A5859.

não é possível por força de preclusão consumativa, de maneira que não se conhecerá nem se analisará a segunda petição recursal.

Mencione-se que o interessado pedira tutela de urgência, e do indeferimento (fl. 151) − com efeito, a providência não cabe em procedimento administrativo, já por falta de previsão no rito, já porque não existe cancelamento provisório − interpôs agravo a que se negou seguimento (cf. autos 2233982-26.2019.8.26.0000, deste Conselho Superior da Magistratura).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 409/413).

É o relatório.

Opino.

2. Cumpre notar-se que o mero erro de nominação não prejudica em nada o recebimento e cognição do recurso administrativo, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, alias idêntico para essa espécie e para a apelação (Lei nº 6.015/1973, art. 202, c.c. Cód. de Proc. Civil, art. 1.003, § 5º, de um lado, e Código Judiciário, art. 246, de outro).

Em que pese aos argumentos do interessado, o recurso não merece provimento e, como fez notar a Procuradoria de Justiça (fl. 412), a sentença tem de ser mantida como lançada.

Com efeito, o interessado funda a sua pretensão ao cancelamento na nulidade do procedimento de consolidação da propriedade

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099832-19.2019.8.26.0100 e o código 26A5859.

fiduciária; esta nulidade, por sua vez, ele diz que existe porque, a seu ver, haveriam sido nulas duas notificações que lá se fizeram: uma, por hora certa; outra, na pessoa de sua mulher.

Razão não socorre o recorrente.

Em primeiro lugar, a notificação por hora certa foi feita regularmente, por Ofício de Registro de Títulos e Documentos, com toda a cautela e segundo todas as formalidades que a lei exige (fl. 202): de fato, o notificador esteve no domicílio do interessado por duas vezes, sem o encontrar, deixando aviso de que o procurara, o que foi suficiente para caracterizar-se a fundada suspeita de ocultação; assim, em terceira oportunidade a notificação realizou-se na pessoa da mulher do recorrente, no primeiro dia útil imediato, e em hora marcada, com o que, tudo somado, foram cumpridos o § 3º-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e o item 246 do Capítulo XX das NSCGJ.

Em segundo lugar, se não bastasse a notificação por hora certa, realizou-se também notificação pessoal, porque a mulher do recorrente tinha, por força de contrato (fl. 195, cláusula 22ª, parágrafo 2º), poderes para representá-lo e em seu nome receber notificação (fl. 234) – e não cabe aqui, no juízo administrativo-registral, discutir a licitude e os efeitos dessa estipulação, problema que fica reservado à função jurisdicional, em ação própria. De toda sorte, como fez lembrar a douta Procuradoria de Justiça (fl. 411/412), a legitimidade dessa disposição contratual, em caso análogo, já foi reconhecida pelo egrégio Tribunal de Justiça, na esfera contenciosa (32ª Câmara de Direito Privado, Apel. Cív. 1027365-66.2018.8.26.0071, j. 2.6.2020), e, ademais, esta Corregedoria Geral da Justiça já conta com precedente nesse sentido:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099832-19.2019.8.26.0100 e o código 26A5859.

"Registro de imóveis – alienação fiduciária em garantia – intimações para fins de purgação da mora – regularidade reconhecida – descartado o exame a respeito da validade e eventual abusividade de cláusulas contratuais impugnadas pelos devedores fiduciantes recorrentes – cancelamentos pretendidos desautorizados – ausência de decisão judicial para averbação da existência de processo revisional em curso – recurso desprovido." (Processo: 0006918-55.2016.8.26.0100, j. 22.9.2016, DJe 11.10.2016).

Consta do relativo parecer:

"Sob outro prisma, não cabe, aqui, neste ambiente administrativo, fora do processo contencioso, examinar a validade e a eventual abusividade de cláusulas contratuais, notadamente daquelas pertinentes às procurações reciprocamente outorgadas e, convém realçar, considerado o conteúdo do recurso, à remuneração do capital mutuado. Nessa linha, e tal como bem lembrado na r. sentença impugnada, esta E. CGJ recentemente decidiu – em situação similar, envolvendo intimação de um cônjuge na pessoa de outro, ambos então devedores fiduciantes, constituídos procuradores recíprocos por força de cláusula contratual –, conforme parecer n.º 296/2014-E, da lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria Swarai Cervone de Oliveira. Inclusive, à resposta à consulta formulada

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099832-19.2019.8.26.0100 e o código 26A5859.

pelo Juízo da 1.º Vara de Registros Públicos desta Capital, o à época Corregedor Geral da Justiça, e. Des. Hamilton Elliot Akel, aprovando, em 8.10.2014, nos autos do processo CGJSP n.º 136.042/2014, o parecer mencionado, agregou a seguinte orientação normativa: '...oriento os demais Oficiais que, enquanto válida a cláusula contratual de constituição recíproca de procuradores entre os devedores fiduciantes, a intimação para constituição em mora, nas hipóteses do art. 26, § 3.º, da Lei nº 9.514/1997 e item 252, do Capítulo XX, das NSCGJ, pode ser feita, pessoalmente, ainda que se trate de cônjuges, a qualquer um deles, que a receberá, também, em nome do outro.' Em resumo, os pretendidos cancelamentos não se justificam. Nada, por ora, de fato, determina o assento perseguido, com eficácia negativa, extintiva dos efeitos das inscrições atacadas."

Logo, como bem frisou a r. sentença, não há fundamento jurídico para essa alegação de nulidade do procedimento de consolidação, nem, por via de consequência, para o cancelamento da relativa averbação.

Por fim, quaisquer outros pontos e questões que o interessado pretenda discutir (o abuso de poder econômico; a ilicitude na realização de leilões; o direito a purgar a mora; e suposta má conduta do Oficial, o que absolutamente *não* se verificou) não têm absolutamente nenhum reflexo nesta esfera administrativa, na qual se podem discutir apenas a existência, a validade e a eficácia formal dos registros – e, como se viu, não houve nenhuma

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099832-19.2019.8.26.0100 e o código 26A5859.

irregularidade que justifique o desfazimento da Av. 05 da matrícula nº 204.233 do 14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.

3. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento à elevada consideração de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso administrativo e, no mérito, pelo não provimento.

Sub censura.

São Paulo, 3 de dezembro de 2020.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099832-19.2019.8.26.0100 e o código 26A5859.

CONCLUSÃO

Em 11 de dezembro de 2020, 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, nego provimento ao recurso administrativo interposto por Felipe Ricardo Tzenis.

São Paulo, 11 de dezembro de 2020.

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 1099832-19.2019.8.26.0100 e o código 26A0AEE.