

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1090808-93.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 28 de março de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora ***CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI***, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(213/2022-E)

REGISTRO IMOBILIÁRIO. RECURSO ADMINISTRATIVO. Consolidação da propriedade fiduciária. Cancelamento da prenotação pelo decurso do prazo da intimação para apresentação da planilha atualizada, nos termos do item 236, "e" c.c. item 240.2, da Subseção II, do Capítulo XX, das NSCGJ do TJSP. A inexistência de prenotação válida torna o pedido de providências prejudicado e impede o conhecimento do recurso administrativo. Recurso não conhecido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação, recebido como recurso administrativo (fls. 236), interposto por **Sul Brasil Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Aberto Multissetorial**, representada por BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, para atacar a sentença (fls. 208/211), que julgou improcedente o pedido de providências que moveu em face do **18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital** visando a obter o prosseguimento do requerimento 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 1090808-93.2021.8.26.0100 e o código B59187.

consolidação da propriedade dos imóveis de matrículas nºs 256.060 e 256.061, dados em contrato de alienação fiduciária celebrado com a devedora Action Br Soluções em Promoções Ltda. e com o fiduciante José Aníbal da Fonseca Pinto da Mota.

Segundo a r. sentença (fls. 208/211), era pertinente a intimação por hora certa da empresa devedora, na pessoa de seu representante legal, conforme o disposto nos itens 247.1 e 247.4, do Capítulo XX, das NSCGJ, e pendia a tentativa de intimação do garantidor no endereço informado pela própria requerente, sendo, então, incabível, por ora, a intimação por edital. Ademais, o requerente foi instado a enviar planilha atualizada do débito, e não atendeu à solicitação. Por fim, a r. sentença também rejeitou a pretensão porque sobreveio o bloqueio administrativo e provisório de ambas as matrículas, em procedimento ajuizado pelo garantidor fiduciário, autos de nº 1087025-93.2021.8.26.0100.

Em suas razões recursais (fls. 216/227), o recorrente alega, em síntese: (i) que era cabível a intimação por edital da devedora e do fiduciante porque não encontrados nos endereços diligenciados; (ii) que atendeu à determinação do Oficial para apresentação de planilha atualizada do débito, conforme *e-mails* que acostou aos autos; (iii) que a indisponibilidade provisória dos bens em decorrência da determinação contida nos autos de nº 1087025-93.2021.8.26.0100 foi posterior ao seu pedido de consolidação da propriedade e por tal decisão não pode ser atingido por ser terceiro de boa-fé.

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 245/248).

É o relatório.

Opino.

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 1090808-93.2021.8.26.0100 e o código B59187.

Em 10 de novembro de 2020, a credora fiduciária protocolou perante o 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, sob nº 795.328, requerimento visando à constituição da devedora em mora em relação ao contrato que tem como garantia os imóveis objetos das matrículas nºs 256.060 e 256.061 (fls. 161).

Diante do insucesso das várias tentativas de notificação do fiduciante e da devedora, por meio do Registro de Títulos e Documentos, a credora foi instada, em 31 de maio de 2021, a atualizar a planilha de débitos para nova tentativa de notificação (fls. 202), mas não se manifestou tempestivamente, o que ocasionou o cancelamento da prenotação.

Quer dizer, o procedimento instaurado a partir do requerimento de consolidação da propriedade fiduciária dos imóveis das matrículas nºs 256.060 e 256.061 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, prenotado sob nº 795.328, em razão da inércia da requerente, ora recorrente, foi arquivado, cancelando-se a prenotação.

Nesse sentido, o 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital prestou informações a fls. 200/202, aduzindo que a prenotação nº 795.328, de 10 de novembro de 2020, foi cancelada por ausência de resposta da credora para apresentação de planilha de débitos atualizada visando à tentativa de notificação do fiduciante e da devedora.

A Lei nº 9.514/97 disciplina o procedimento extrajudicial para a constituição em mora do devedor inadimplente, visando à consolidação da propriedade, em favor do credor, dos imóveis que foram dados em alienação fiduciária em garantia.

Cabe ao Oficial de Registro de Imóveis a realização da intimação do devedor para pagar o débito, sob pena de *consolidação da propriedade plena* em favor do credor se não ocorrer a purgação da mora:

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 1090808-93.2021.8.26.0100 e o código B59187.

"Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

(...)

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em

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 1090808-93.2021.8.26.0100 e o código B59187.

nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio".

A exigência para a apresentação de planilha do débito nos pedidos de consolidação da propriedade fiduciária tem fundamento no item 236, alínea "e", da Subeção II, do Capítulo XX, das NSCGJ do TJSP:

"236. Do requerimento do credor fiduciário dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis devem constar as seguintes informações:

(...)

e) demonstrativo do débito e projeção de valores para pagamento da dívida, ou do valor total a ser pago pelo fiduciante por períodos de vencimento";

Ao tratar das intimações e da consolidação da propriedade fiduciária, dispõem as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça que:

"240. O requerimento de intimação deverá ser lançado no controle geral de títulos contraditórios, a fim de que, em caso de expedição de certidão da matrícula, seja consignada a existência da prenotação do requerimento.

240.1. O prazo de vigência da prenotação ficará prorrogado até a finalização do procedimento.

240.2. Formulada nota devolutiva pelo registrador no período compreendido entre a admissão do requerimento de intimação e a certificação do transcurso de prazo sem purgação da mora, o não atendimento das exigências por

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 1090808-93.2021.8.26.0100 e o código B59187.

omissão do requerente no prazo de 30 dias acarretará o arquivamento do procedimento de intimação, com o cancelamento da prenotação".

Na espécie, o recorrente aduziu ter enviado a planilha atualizada dos débitos até junho de 2021 por *e-mail* encaminhado em 05 de março de 2021 (fls. 228), mas, pelo que consta dos autos, certo é que foi instado, em data posterior ao invocado *e-mail*, mais precisamente em 31 de maio de 2021 (fls. 202), a apresentar dita planilha, e não consta que tenha atendido à solicitação, o que não pode ser infirmado por *e-mails* entre prepostos do recorrente (fls. 230/233), internos, pois.

Nestas condições, a prenotação foi cancelada e o requerimento foi arquivado.

Assim, o recurso administrativo não pode ser conhecido porque não subsiste prazo de prenotação válido, ficando prejudicada a análise e o julgamento das questões de mérito do recurso administrativo.

Diante disso, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que este recurso administrativo não seja conhecido por estar prejudicado o pedido de providências.

Sub censura.

São Paulo, 23 de maio de 2022.

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 1090808-93.2021.8.26.0100 e o código B59187.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
3 DE FEVEREIRO DE 1874

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 24 de maio de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, Gab. 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1090808-93.2021.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **não conheço** do recurso administrativo.

São Paulo, 24 de maio 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 1090808-93.2021.8.26.0100 e o código B5926A.