CONCLUSÃO

Em 08 de março de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(220/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Alienação fiduciária de imóvel em garantia – Notificação por hora certa no procedimento de execução extrajudicial – Regularidade reconhecida em processo jurisdicional inclusive – Inexistência de providência disciplinar ou registral que tomar – Parecer pelo não provimento do recurso e manutenção da r. sentença impugnada.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Edson de Mello Wiezel representou (fl. 01/23) pela apuração da regularidade de dois procedimentos de execução extrajudicial de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, os quais correram perante os Ofícios de Registro de Imóveis das Comarcas de Santa Rosa de Viterbo e de São Simão, alegando, em apertada síntese, que foi nula a sua notificação por hora certa.

Nestes autos, note-se, correu procedimento referente ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa de Viterbo.

Segundo a r. sentença (fl. 202/207), o autor da representação foi procurado por três vezes, para ser notificado; entretanto,

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 0000423-64.2020.8.26.0549 e o código 2BCA8FB.

não foi localizado e, havendo suspeita de que se ocultasse, procedeu-se à notificação por hora certa, o que foi certificado, nos termos das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais − NSCGJ. Não houve irregularidade alguma, e qualquer erro cometido pelo Ofício de Registro de Imóveis de outra comarca não afeta o procedimento que correu em Santa Rosa de Viterbo. Ademais, a questão concernente à validade da notificação já foi discutida na esfera jurisdicional (autos nº 1000343-88.2017.8.26.0549), onde se concluiu pela correção do procedimento notificatório. Assim, determinou o MM. Juízo Corregedor Permanente o arquivamento do pedido de providências.

Em seu recurso, a que denominou apelação (fl. 217/226), o autor da representação volta a alegar que para a validade da notificação por hora certa tem de ser certificado que, no dia e hora designados, estando ausente o devedor, o Oficial procurou informar-se das razões da ausência e deu por feita a notificação, deixando com alguém próximo do devedor a contrafé, ou certificando a recusa. Isso não foi cumprido na integralidade, pois não houve prova de que a notificação foi entregue a alguém próximo ao notificado. Assim, a notificação por hora certa foi nula, e nulos foram todos os atos procedimentais subsequentes, a consolidação da propriedade fiduciária inclusive.

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 229/231).

É o relatório.

Opino.

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 0000423-64.2020.8.26.0549 e o código 2BCA8FB.

2. Preliminarmente, interposto com o nome de apelação, o recurso vem sendo processado, como é correto, na forma prevista no Código Judiciário, art. 246, já que a matéria versada concerne a ato de averbação, isto é, não diz respeito, propriamente, a um registro *stricto sensu* (Lei nº 6.015/1973, arts. 167, I, 203, II, e 296). De qualquer forma, o mero erro de nominação não prejudica em nada o recebimento e o exame do recurso administrativo, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, aliás idêntico para essa espécie e para o apelo (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).

De meritis, o recurso não merece provimento, como fez notar a D. Procuradoria de Justiça.

Cumpre notar que a questão concernente à regularidade da notificação de Edson de Mello Wiezel no procedimento de execução extrajudicial da alienação fiduciária já foi examinada *ad nauseam* na esfera jurisdicional, por r. sentença transitada em julgado nos autos nº 1000343-88.2017.8.26.0549, *verbis* (cf. fl. 204/205 destes autos):

> *"Também não se verificou qualquer nulidade na notificação por edital do corréu Edson de Mello Wiezel na fase extrajudicial da consolidação das propriedades. Como este Juízo já decidira expressamente a fls. 280, "É de conhecimento deste Juízo de Direito que o Sr. Edson de Mello Wiezel se oculta, sistematicamente, do Judiciário para não receber notificações e citações nos processos e procedimentos em que é devedor ou réu; havendo, nesta comarca, várias ações em que esse réu não é localizado em qualquer dos*

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 0000423-64.2020.8.26.0549 e o código 2BCA8FB.

endereços por ele indicados (nesta comarca ou em Ribeirão Preto). Aliás, o próprio processo judicial referido na petição de fls. 275 se refere a uma ação de cobrança de honorários proposta contra o mesmo requerido e na qual ele não foi encontrado para citação e, naqueles autos, nem mesmo o irmão do requerido soube indicar o endereço do requerido (fls. 321 daquele processo). Além disso, em busca feita hoje, por este Juiz, no sistema Infojud da Receita Federal, consta como endereço do requerido a Rua Pernambuco n. 243, em Santa Rosa de Viterbo (não constando qualquer endereço de Ribeirão Preto). Ainda, o requerido não juntou aos autos qualquer documento oficial em que ele tivesse declarado seu endereço residencial de Ribeirão Preto (conta bancária, domicílio tributário, registro de veículo automotor, cadastro de contrato bancário, conta de água ou energia elétrica, etc.). Os atos dos oficiais e prepostos do serviço público gozam de fé pública, e a notificação ficta foi regular, inclusive porque o requerido não provou ter notificado à instituição credora qualquer alteração de seu endereço para recebimento de notificações.". Também não se pode ignorar que, em procedimentos extrajudiciais, os oficiais de registro de imóveis são particulares que não têm acesso a sistemas judiciais de buscas de endereços de pessoas, e, por isso, agem apenas com base em informações prestadas pelos próprios interessados; não se exigindo dos oficiais delegatários dos serviços extrajudiciais que tomem medidas investigativas de endereços de devedores para formalização de notificações. Assim, se o Oficial do Registro de Imóveis tenta notificar o devedor no endereço contratual e se o devedor não é

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 0000423-64.2020.8.26.0549 e o código 2BCA8FB.

encontrado nesse endereço (ou se há indícios de ocultação), cumpre ao oficial registrador proceder à notificação por edital para validade do ato; e nada mais."

Não bastasse o que ficou dito na r. sentença mencionada, erra ainda o autor da representação ao sustentar que deveria haver alguma prova documental suplementar que efetivamente demonstrasse a entrega da contrafé a alguém, por ocasião da notificação por hora certa: não é assim, porque a fé pública da certidão existe, também, justamente para dispensar prova complementar.

A notificação extrajudicial, portanto, foi correta. Em verdade, está patente que o autor da representação, abusivamente, veio movimentar a esfera correcional como mera medida desesperada para ver revertido resultado desfavorável na esfera administrativa e, depois, na seara jurisdicional, o que não se deve admitir.

Quanto a eventual irregularidade ocorrida no procedimento desenrolado perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Simão, está claro que tais fatos não são objeto de exame nestes autos e, de qualquer forma, não afetam em nada a regularidade dos atos e termos percorridos em Santa Rosa de Viterbo.

Por conseguinte, a solução correta é mesmo aquela dada pelo r. decisum recorrido, ou seja, o arquivamento, uma vez que não há providências disciplinares ou registrais que tomar.

3. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente ofereço ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo conhecimento do

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 0000423-64.2020.8.26.0549 e o código 2BCA8FB.

recurso administrativo e, no seu mérito, pelo seu não provimento.

Sub censura.

São Paulo, 5 de julho de 2021.

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 0000423-64.2020.8.26.0549 e o código 2BCA8FB.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0000423-64.2020.8.26.0549

CONCLUSÃO

Em 08 de julho 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, conheço do recurso administrativo e, no mérito, nego-lhe provimento.

São Paulo, 08 de julho 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 0000423-64.2020.8.26.0549 e o código 2BC4304.