CONCLUSÃO

Em 03 de fevereiro de 2020, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(152/2020-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - Pedido de Providências - Alienação fiduciária em garantia - Averbação de leilões negativos, quitação e extinção da dívida - Prova de notificação quanto ao leilão - Publicação do edital em jornal de grande circulação – Leilões, pelas modalidades virtual e, ainda, presencial, realizados em local diverso daquele em que situado o imóvel - Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO interpõe recurso contra r. sentença de fl. 160/162, que julgou improcedente o pedido de providências, afastando a recusa da 1ª Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São José dos Campos em averbar, na matrícula n.º 154.848, os leilões negativos, uma vez terem sido realizados em local diverso da situação do imóvel.

Por meio da Decisão Monocrática de fl. 222/223, reconheceu-se a incompetência do Conselho Superior da Magistratura, determinando-se a remessa dos autos a esta Corregedoria Geral da Justiça.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001768-95.2019.8.26.0577 e o código 20C61FB.

provimento do recurso (fl. 218/219).

É o relatório.

Opino.

O Oficial de Registro de Imóveis, atuando como profissional do Direito, tem obrigação de promover o exame exaustivo de qualificação que se destina a afastar do registro os títulos que não preenchem os requisitos legais para sua inscrição.

Essa é a redação do Item 40 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> *"40. É dever do Registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado. Havendo exigências de qualquer ordem, deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, de forma clara e objetiva, em formato eletrônico ou papel timbrado do cartório, com identificação e assinatura do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou requerer a suscitação de dúvida ou procedimento administrativo."*

No caso, verifica-se que a nota devolutiva de fl. 18/20 qualifica negativamente o título pelos seguintes motivos:

> *"Os leilões foram realizados na cidade de São Paulo-SP pelo leiloeiro oficial Sérgio Villa Nova de Freitas, devidamente registrado na JUCESP sob nº 316.*
> *Contudo, conforme decidiu o Conselho Superior da Magistratura, na Apelação nº 1007423-92.2017.8.26.0100, relator Geraldo Francisco Pinheiro Franco, DJe 14.08.2018: A realização dos leilões no local da situação do imóvel, com divulgação mediante prévia publicação de edital no mesmo local, constitui medida de proteção ao devedor que tem direito à venda do imóvel pelo maior valor possível, uma vez que deverá receber a quantia que sobejar depois do pagamento do*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001768-95.2019.8.26.0577 e o código 20C61FB.

débito e encargos, como disposto nos §§ 4º e 5º do art. 27 da Lei 9.514/97.

(...)

Por esse motivo, não pode a fixação do local do leilão ser atribuída à deliberação unilateral do credor que, neste caso concreto, o promoveu em cidade e estado distintos daquele onde localizado os imóveis porque assim entendeu conveniente.

Portanto, diante do exposto, tendo em vista que no presente caso o contrato de financiamento não prevê que os leilões sejam realizados em comarca distinta do local do imóvel, o procedimento de 1º e 2º leilão do imóvel objeto da matricula nº 154.848 deveria ter ocorrido nesta cidade de São José dos Campos-SP.

Cumpre esclarecer também que modalidade de leilão online pode ser eficiente, porém, a mesma não está prevista na Lei 9.514/97, bem como, até o presente momento não é reconhecida pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo-SP."

Diz o art. 27 da Lei n.º 9.514/97:

"Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

(...)

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico."

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001768-95.2019.8.26.0577 e o código 20C61FB.

No caso concreto, há indicação correta de notificação dos devedores no endereço contratual, conforme se verifica do documento de fl. 13, em exata correspondência com devedor e endereço de fl. 118/124.

Desse modo, em seus aspectos formais, o título preenche os requisitos para o registro.

No mais, "Freitas Leiloeiro Oficial" promoveu os leilões nas modalidades virtual e presencial e, além disso, houve publicação do edital em jornal de circulação (fl. 07/09).

Em decorrência, não há qualquer vício na publicação do edital que possa ser reconhecido.

Igual ocorre com a realização do leilão presencial em Comarcas diversas, pois, de forma concomitante, também se realizou o ato de forma virtual, em endereço da *Internet* divulgado no edital que foi publicado em jornal de grande circulação na região da situação do imóvel.

Diante da informação de que o credor fiduciário realizou prévia comunicação dos leilões ao devedor fiduciante, não cabe impedir a averbação, na matrícula n.º 154.848, dos leilões negativos, bem como a quitação e extinção da dívida, uma vez terem sido realizados em local diverso da situação do imóvel, pois a eventual declaração da inexistência da comunicação, ou de vício em sua realização, deverão ser obtidas pelo devedor em ação própria, a ser movida contra todos os interessados.

Por fim, a forma de publicação do edital e de realização dos leilões não se confunde com a situação verificada pelo Col. Conselho Superior da Magistratura no julgamento da Apelação n.º 1007423-

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001768-95.2019.8.26.0577 e o código 20C61FB.

92.2017.8.26.0100; naquele caso, o edital foi publicado em jornal que não tinha circulação no local do imóvel e, além disso, o leilão apenas se realizou pela modalidade física na Comarca de Vitória, Estado do Espírito Santo, sem autorização no respectivo contrato de alienação fiduciária.

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

Sub censura.

São Paulo, 07 de abril de 2.020.

Letícia Fraga Benitez
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001768-95.2019.8.26.0577 e o código 20C61FB.

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

Recurso Administrativo nº 1001768-95.2019.8.26.0577

CONCLUSÃO

Em 14 de abril de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso administrativo interposto.

São Paulo, 14 de abril 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 1001768-95.2019.8.26.0577 e o código 20C550D.