(204/2024-E)

Registro de Imóveis - Alienação fiduciária em garantia - Consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária - Alegação de decurso do prazo de cento e vinte dias estabelecido pelo item 250.2 do Cap. XX das NSCGJ - Inocorrência - Prazo que somente se inicia com a ciência do credor acerca da certidão de transcurso do prazo para purgação da mora - Revogação de liminar concedida na esfera judicial para suspensão do expediente de consolidação da propriedade que somente pode ser considerada a partir da comunicação ao Registro de Imóveis pelos interessados - Nulidade não caracterizada - Parecer pelo não provimento recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Paulo Adriano Ferreira de Araújo e Eduardo Sanches contra a r. sentença de fls. 751/756, proferida pela MM. Juíza da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, que, em pedido de providências, julgou improcedente pedido formulado pelos ora recorrentes para reconhecimento da nulidade das averbações nº 13 e 14 da matrícula nº 115.768 do 3º Registro de Imóveis da Capital.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099982-58.2023.8.26.0100 e o código FBB9AA.

Sustentam os recorrentes, em síntese, que a não observância do decurso do prazo de cento e vinte dias para a consolidação da propriedade provoca a nulidade das inscrições nº 13 e 14 da matrícula nº 115.768 do 3º Registro de Imóveis da Capital. Pede, em sede liminar "a imediata suspensão das averbações" e, ao final, o reconhecimento da nulidade das inscrições (fls. 770/793).

FTI Consultoria Ltda. apresentou contrarrazões de apelação a fls. 798/817.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 825/829).

É o relatório.

Inicialmente, sobre o cabimento das medidas de urgência na esfera administrativa, já se manifestou esta Corregedoria Geral:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Procedimento administrativo - Pedido de tutela antecipada, visando o bloqueio de matrículas para impedir o ingresso de títulos específicos - Via inadequada - Inaplicabilidade, ainda que por analogia, do instituto da tutela antecipada prevista no Código de Processo Civil, em razão da natureza puramente administrativa do procedimento instaurado no âmbito da Corregedoria Permanente - Remessa dos interessados às vias ordinárias - Recurso não provido"* (Processo CG nº 7.457/2009).

No parecer da lavra do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria Dr. José Marcelo Tossi Silva, aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça, consignou-se que:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099982-58.2023.8.26.0100 e o código FBB9AA.

"não existe previsão legal específica para a aplicação do instituto da tutela antecipada em procedimento puramente administrativo, como o presente, que é regido pelo princípio da legalidade estrita e em que, por esse motivo, não prevalecem as normas de direito processual contidas no Código de Processo Civil. É o que se verifica no r. parecer apresentado pelo MM. Juiz Auxiliar, Dr. Vicente de Abreu Amadei, no Processo CG nº 959/2006, com o seguinte teor: "Ademais, em procedimento administrativo não incidem nem se aplicam, por analogia, as normas do Código de Processo Civil, razão pela qual não há que se cogitar em tutela antecipada". Além disso, o requerente busca obter o bloqueio como tutela antecipada visando, ao que decorre de suas alegações, assegurar a efetividade da ação anulatória de ato jurídico que move na esfera jurisdicional. A tutela jurisdicional que se pretende antecipar, portanto, é aquela a ser obtida na via contenciosa, o que não autoriza sua concessão em esfera distinta, ou seja, em procedimento puramente administrativo".

Inviável, assim, o deferimento da medida liminar pleiteada.

No mérito, melhor sorte não assiste aos recorrentes.

A insurgência veiculada por meio do recurso se baseia em um único argumento, qual seja, não observância do decurso do prazo de cento e vinte dias para a consolidação da propriedade fiduciária.

Prescreve o item 250.2 do Capítulo XX das NSCGJ:

250.2. Decorrido o prazo de 120 (centro e vinte) dias sem

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099982-58.2023.8.26.0100 e o código FBB9AA.

as providências elencadas no item anterior, os autos serão arquivados, com cancelamento do protocolo. Ultrapassado esse prazo, a consolidação da propriedade fiduciária exigirá novo procedimento de execução extrajudicial.

Já o "item anterior" mencionado acima tem a seguinte redação:

249. Decorrido o prazo da intimação sem purgação da mora, o Oficial do Registro de Imóveis lançará certidão do transcurso do prazo sem purgação da mora e dará ciência ao requerente.

O recorrente Paulo Adriano Ferreira de Araújo, devedor fiduciante (cf. R.11 da matrícula nº 115.768 – fls. 273), foi intimado, em 26 de junho de 2020, a purgar a mora relativa a contrato de alienação fiduciária, no prazo de quinze dias (fls. 167).

Em embargos à execução em trâmite perante a 45ª Vara Cível do Foro Central (autos nº 1102164-56.2019.8.26.0100), sobreveio decisão liminar, datada de 30 de julho de 2020, determinando a suspensão do "*procedimento iniciado pela credora junto ao 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital voltado à consolidação da propriedade do imóvel*" (fls. 174/175).

Com a notícia da decisão judicial, o Oficial determinou a suspensão do expediente administrativo em 5 de agosto de 2020 (embora tenha constado, de forma equivocada, 5 de agosto de 2018 - fls. 177).

Em 28 de março de 2023, ante a notícia de que o pedido formulado nos embargos à execução foi julgado improcedente, com a revogação da liminar anteriormente concedida, o Oficial determinou o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099982-58.2023.8.26.0100 e o código FBB9AA.

prosseguimento do expediente de consolidação da propriedade (fls. 195). No dia seguinte (29 de março de 2023), foi certificado no expediente administrativo que não houve purgação da mora e deu-se início ao prazo de cento e vinte dias para que a credora tomasse as medidas tendentes à consolidação da propriedade (fls. 199).

Recolhido o ITBI em 15 de junho de 2023 (fls. 209/245), a propriedade foi consolidada em favor da credora por meio de inscrição lançada em 23 de junho de 2023 (cf. Av.14 - fls. 274).

Os recorrentes insistem que o prazo de cento e vinte dias referido no item 250.2 acima transcrito já havia decorrido, pois a revogação da liminar se deu em 25 de junho de 2021 e somente foi comunicada no expediente de consolidação da propriedade em março de 2023.

A tese não vinga por dois motivos.

Em primeiro, porque a interpretação conjunta dos itens 249 e 250.2 do Capítulo XX deixa claro que o prazo de cento e vinte dias começa a ser contado a partir da ciência do credor acerca do lançamento da certidão de transcurso do prazo sem purgação da mora. Como se viu, porém, essa certidão foi lançada em 29 de março de 2023 (fls. 199) e a consolidação da propriedade se deu em 23 de junho de 2023 (fls. 274), tudo dentro do prazo normativo.

Em segundo, porque, em consonância com o princípio da rogação, segundo o qual os procedimentos de registros públicos dependem de provocação do interessado, não era dado ao registrador, de ofício, buscar informes sobre a manutenção da liminar de suspensão do expediente de consolidação da propriedade. Cabia a uma das partes informar o registrador, o que foi feito pela credora, embora depois de algum tempo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099982-58.2023.8.26.0100 e o código FBB9AA.

Destaque-se que o devedor não foi prejudicado por esse atraso. Pelo contrário: a demora na informação retardou a consolidação da propriedade em favor da credora. Ainda, o devedor em nenhum momento pagou o que devia, mesmo podendo ter feito isso no longo período transcorrido entre a revogação da liminar (fls. 191) e a certificação de decurso de prazo (fls. 199).

E a r. decisão copiada a fls. 193 parece explicar o motivo pelo qual a credora fiduciária demorou a comunicar a revogação da liminar. Com efeito, a Desembargadora Relatora da apelação interposta nos autos de embargos à execução indeferiu a expedição de ofício ao 3º Registro de Imóveis da Capital para informar que a liminar havia sido revogada. Como a decisão que concedeu a liminar serviu como ofício (fls. 175), a credora fiduciária provavelmente imaginou que comunicação oficial semelhante seria enviada à Serventia imobiliária.

Como não há erro registral a justificar o reconhecimento de nulidade nesta via administrativa, correta a r. sentença prolatada.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de se negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099982-58.2023.8.26.0100 e o código FBB9AA.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 05 de abril de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1099982-58.2023.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Int.

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 1099982-58.2023.8.26.0100 e o código FD1150.