Recurso Administrativo nº1010746-92.2019.8.26.0114

CONCLUSÃO

Em 19 de setembro de 2019, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MMª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(723/2019-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Alienação fiduciária em garantia – Leilões, pela modalidade virtual e presencial, realizados em local diverso daquele em que situado o imóvel – Validade – Precedentes do C. Conselho Superior da Magistratura – Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por *Banco Bradesco S/A.* contra decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP (fls. 89/91), que manteve a recusa de averbação de leilões negativos e de cancelamento de alienação fiduciária em razão da realização dos leilões em cidade diversa da situação dos imóveis. Sustenta o recorrente, em síntese, o cabimento dos atos em razão da realização dos leilões de forma presencial e virtual, em conformidade com os ditames legais incidentes (fls. 102/106).

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas manifestou-se a fls. 113/116.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010746-92.2019.8.26.0114 e o código 1F37D86.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 123/126).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão.

Consoante consignado no r. Parecer da lavra do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça, Dr. Marcelo Benacchio, lançado nos autos do Processo CG nº 1008480-35.2019.8.26.0114 e aprovado por Vossa Excelência:

> "A recusa da averbação dos leilões negativos e do cancelamento da alienação fiduciária foi também fundada na decisão do E. Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível n. 1007423-92.2017.8.26.0100, j. 24/07/2018.
>
> Não obstante, aquele órgão colegiado compreendeu pela legalidade do leilão realizado em meio eletrônico e de forma presencial em localidade diversa da situação do bem, afastando a aplicação do precedente acima referido por tratar de questão diversa.
>
> Nesse sentido, entre outros, o julgamento das apelações cíveis n. 0011312-94.2018.8.26.0566 em 19/09/2019, 1026079-87.2018.8.26.0577 em 25/07/2019, 1001252-75.2019.8.26.0577 em 23/08/2019 e 1029836-89.2018.8.26.0577 em 23/08/2019.
>
> No voto de Vossa Excelência, na Apelação Cível: 0011312-94.2018.8.26.0566, j. 19/09/2019, constou:
>
> *A Caixa Econômica Federal (CEF) promoveu os leilões nas modalidades virtual e presencial, e, além disso, houve publicação do edital em jornal de circulação no município em que localizado o imóvel (fls. 5/12).*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010746-92.2019.8.26.0114 e o código 1F37D86.

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

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 no município da situação do imóvel.

Sendo o leilão presencial e virtual, eventual litígio envolvendo a realização dos leilões e a arrematação do imóvel também deverá ser dirimido em ação jurisdicional, de que participem todos os interessados, com o devido contraditório e ampla defesa.

Diante da informação de que o credor fiduciário realizou prévia comunicação dos leilões aos devedores fiduciantes, não cabe impedir o registro da escritura de compra e venda, pois a eventual declaração da inexistência da comunicação, ou de vício em sua realização, deverão ser obtidas pelos devedores 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 confundem com a situação verificada por este Col. Conselho Superior da Magistratura no julgamento da Apelação n.º 1007423- 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.

Nessa perspectiva, no presente pedido de providências em razão dos leilões terem sido realizado de forma virtual e também presencial em cidade diversa, não estando presentes as razões invocadas no julgamento da Apelação n.º 1007423-92.2017.8.26.0100 do C. Conselho Superior da Magistratura, compete o acolhimento do inconformismo recursal ante sua conformidade ao regramento legal incidente nos termos dos fundamentos constantes nos precedentes administrativos referidos e transcritos, acomodando e uniformizando as decisões administrativas em matéria registral imobiliária."

Na hipótese dos autos, o recorrente promoveu os leilões nas modalidades virtual e presencial, tendo havido publicação do edital em jornal de circulação no município em que localizado o imóvel (fls. 21/24). Por conseguinte, não estando presentes as razões invocadas no julgamento da Apelação n.º 1007423-92.2017.8.26.0100 do C. Conselho Superior da Magistratura, o óbice apresentado pelo registrador não merece subsistir.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010746-92.2019.8.26.0114 e o código 1F37D86.

submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação interposta seja recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e que a ele seja dado provimento para a realização das averbações nas matrículas nº 122.228, 122.229 e 122.230, objeto da prenotação nº 362.456.

Sub censura.

São Paulo, 16 de dezembro de 2019.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Digital

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010746-92.2019.8.26.0114 e o código 1F37D86.

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

Recurso Administrativo nº 1010746-92.2019.8.26.0114

CONCLUSÃO

Em 18 de dezembro de 2019, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, dando-lhe provimento para determinar a realização das averbações nas matrículas nº 122.228, 122.229 e 122.230, objeto da prenotação nº 362.456.

Publique-se.

São Paulo, 18 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010746-92.2019.8.26.0114 e o código 1F3D999.