PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1005984-71.2018.8.26.0048

CONCLUSÃO

Em 22 de janeiro de 2020, faço estes autos conclusos à Excelentíssima Senhora Dr.ª STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça.

(Parecer nº 129 / 2020 – E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Procedimento administrativo – Alienação fiduciária – Decurso do prazo concedido à recorrente para intimação judicial da devedora fiduciante - Prenotação cancelada - Posterior comprovação do cumprimento da exigência perante a serventia extrajudicial - Inexistência de previsão normativa para prorrogação da prenotação, no caso em análise, ou restabelecimento de sua validade – Prosseguimento do procedimento já arquivado – Impossibilidade - Recusa formulada pela registradora mantida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por *Meinberg Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multisetorial* contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor que manteve a recusa formulada pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa

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 1005984-71.2018.8.26.0048 e o código 2091DE8.

Jurídica da Comarca de Atibaia/SP em dar continuidade ao procedimento de intimação dos devedores fiduciantes, visando sua constituição em mora para efeito de posterior consolidação da propriedade, na hipótese de não pagamento do débito, em favor do credor fiduciário (fl. 226/229).

Alega a recorrente, em síntese, que as diligências realizadas na esfera administrativa para notificação da devedora fiduciante foram infrutíferas, razão pela qual a Oficial registradora exigiu que fosse providenciada sua intimação judicial. Efetivada a diligência em 26.03.2018, buscou reabrir o procedimento previsto no art. 26 da Lei nº 9.514/97, iniciado perante a serventia extrajudicial em meados de 2016, o que foi negado ao argumento de que teria permanecido inerte por mais de cento e vinte dias, dando ensejo ao cancelamento da prenotação. Sustenta, contudo, que a notificação judicial foi realizada em conformidade com a orientação dada pela própria registradora, de maneira que deve produzir efeitos, sem necessidade de novo protocolo (fl. 236/244).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 283/285).

É o relatório.
Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, 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

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 1005984-71.2018.8.26.0048 e o código 2091DE8.

MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão.

Em 01 de agosto de 2016, a credora fiduciária protocolou perante a Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Atibaia/SP, sob nº 301.574, requerimento visando a constituição dos devedores em mora em relação ao contrato que tem como garantia o imóvel objeto da matrícula nº 39.854 (fl. 55).

Frustrada a intimação de uma das devedoras (fl. 189) e ante a ausência de previsão legal, à época, para intimação por hora certa pela serventia extrajudicial, a Oficial registradora exigiu que a credora providenciasse a intimação judicial da devedora em mora, no prazo de cento e vinte dias, sendo que a inércia em relação ao fornecimento de novos endereços dentro do prazo fixado implicaria o arquivamento do procedimento (fl. 199).

Ora, o procedimento instaurado a partir do requerimento prenotado sob nº 301.574 foi arquivado em 24 de outubro de 2017, em razão da inércia da requerente, ora apelante, por prazo superior a cento e vinte dias (fl. 190/199).

Por essa razão, o MM. Juiz Corregedor Permanente considerou que o pedido originalmente formulado estava prejudicado quanto à continuidade do procedimento de constituição em mora e consolidação da propriedade que foi objeto da prenotação (fls. 226/229), sendo necessário dar início a um novo procedimento para que a

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 1005984-71.2018.8.26.0048 e o código 2091DE8.

interessada, ora recorrente, pudesse alcançar seu intento.

A Lei nº 9.514/97 estabeleceu procedimento extrajudicial para a constituição em mora do devedor que não pagar o débito e, não ocorrendo a purgação da mora no prazo fixado, para a consolidação da propriedade, em favor do credor, dos imóveis que foram dados em alienação fiduciária em garantia.

Para tanto, referido diploma legal atribuiu 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:

> "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,

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 1005984-71.2018.8.26.0048 e o código 2091DE8.

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

Ao tratar das intimações e da consolidação da propriedade fiduciária, dispõem as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, em sua redação atual, 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 omissão do requerente no prazo de 30 dias acarretará o arquivamento do procedimento de intimação, com o cancelamento da prenotação.

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 1005984-71.2018.8.26.0048 e o código 2091DE8.

E muito embora a disposição trazida pelo subitem 240.2, acima transcrito, não estivesse prevista nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça vigentes até 05.01.2020, a registradora deixou expressamente consignado, ao formular exigência de notificação judicial da devedora, que a recorrente assim deveria proceder no prazo de cento e vinte dias, sob pena de arquivamento e cancelamento da prenotação.

Veja-se que, anteriormente, já dispunham as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, no então vigente item 47 do Capítulo XX, que:

> "Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação, salvo prorrogação por previsão legal ou normativa, se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no livro protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender as exigências legais".

A prorrogação do prazo da prenotação somente era admitida, assim como ainda é hoje, nas hipóteses expressamente autorizadas pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça[1], sendo certo que a situação narrada nos autos não se insere em nenhuma delas.

No presente caso, a recorrente informa que providenciou a intimação judicial da devedora fiduciante. Todavia, apenas depois de transcorrido o prazo de cento e vinte dias concedido pela Oficial é que comprovou, na esfera administrativa, a efetivação da

[1] Cap. XX, subitem 47.2, atual subitem 45.1.

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 1005984-71.2018.8.26.0048 e o código 2091DE8.

diligência e requereu o prosseguimento do procedimento iniciado perante a serventia imobiliária.

Destarte, cessados os efeitos da prenotação, correto seu cancelamento, o que implica a regularidade da recusa formulada pela Oficial quanto ao pretendido prosseguimento do procedimento extrajudicial já arquivado.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 17 de março de 2020.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(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 1005984-71.2018.8.26.0048 e o código 2091DE8.

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

Recurso Administrativo nº 1005984-71.2018.8.26.0048

CONCLUSÃO

Em 20 de março de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, 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 e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 20 de março 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 1005984-71.2018.8.26.0048 e o código 20921E0.