(375/2020-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Reclamação acerca de averbação de aditamento de contrato de alienação fiduciária e consolidação da propriedade fiduciária – Averbações formalmente em ordem – Nulidade que, se houver, não é do próprio registro e, portanto, não pode ser declarada na via administrativa – Remessa do interessado à via jurisdicional – Arquivamento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Este expediente foi iniciado em 4 de fevereiro de 2020, a partir da comunicação feita pelo MM. Juízo Corregedor Permanente do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba (SP), dando conta de que nos autos 1000283-48.2020.8.26.0602, daquela Corregedoria, se proferira decisão de arquivamento, sem ulteriores providências, uma vez que se tratava de situações cujo deslinde exigiria propositura de ação jurisdicional, com envolvimento de terceiros, não havendo medidas que tomar em âmbito administrativo (fl. 03 e 156 destes autos).

Consta a notícia que contra a decisão de arquivamento não se interpôs recurso administrativo algum, de modo que houve preclusão em 7 de maio p. p. (fl. 271).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/09/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00015113 e o código 2GO5SG17.

Entretanto, em 20 de agosto de 2020 veio aos autos mensagem eletrônica, enviada pelo Dr. Helton Eduardo de Castro, solicitando providências desta Corregedoria Geral da Justiça para o caso (fl. 265-269).

É o relatório.

2. Reitere-se, de início, que contra a decisão de arquivamento não houve a interposição do recurso cabível (Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246), de maneira que, a rigor, se trata de matéria preclusa. *Ad cautelam,* contudo, convém ressaltar que, não bastasse a coisa julgada formal, a discussão tampouco se pode reabrir por meio de autotutela administrativa.

Segundo a referida mensagem eletrônica, Talita Castilho de Castro foi devedora em contrato de alienação fiduciária. A relativa propriedade fiduciária (matrícula nº 86.657, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba) foi consolidada em favor do credor.

Essa consolidação, porém – continua o autor da mensagem eletrônica de fl. 265-269 – foi irregular, porque, antes, houvera novação (e, pois, extinção) do contrato de alienação fiduciária, circunstância que se manteve oculta do registro de imóveis por fraude e negligência. Assim, não existindo mais a garantia original, a devedora não poderia ter sofrido a perda de seu direito de aquisição nem o desapossamento do imóvel.

Relata-se ainda, na referida mensagem eletrônica, que haveria provas da adulteração de documentos e da prestação de informações

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/09/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00015113 e o código 2GO5SG17.

falsas, e mesmo confissão de preposto do Ofício de Registro de Imóveis, admitindo que por desatenção não se dera conta da existência da novação nem da extinção do contrato de alienação fiduciária.

Para a surpresa do autor da reclamação, entretanto, o MM. Juízo Corregedor Permanente não se dignou de apurar o que realmente ocorreu com a novação e a averbação indevida, limitando-se a dar ciência ao Ministério Público para apuração de eventuais infrações criminais, e por esse motivo se solicitam providências.

Ora, em que pese às alegações trazidas a fl. 265-269, o arquivamento do feito administrativo foi corretamente determinado, pois não há providências que tomar na esfera administrativa.

De fato, os defeitos alegados – irregularidade da Av. 07 na matrícula nº 86.657 (fl. 37-38) e, por consequência, da subsequente consolidação da propriedade fiduciária (Av. 08 – fl. 38) – não são ligados a nulidade de pleno direito das próprias inscrições, nos termos do *caput* do art. 214 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Pelo contrário: como se tira *das próprias afirmações do interessado,* os defeitos – se houver – ligam-se todos à suposta existência de uma alegada novação, que teria passado despercebida do Ofício de Registro de Imóveis mediante negligência e/ou fraude. Ou seja: as irregularidades aduzidas vinculam-se todas a *títulos subjacentes aos registros,* e, como é cediço, as questões referentes a esses títulos escapam da esfera de atribuições (meramente administrativas, note-se) da Corregedoria Permanente, que agiu bem, portanto, em remeter a discussão à via jurisdicional, onde o interessado poderá buscar a correta interpretação do negócio jurídico que levou à Av.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/09/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00015113 e o código 2GO5SG17.

07 e onde, se for o caso, poderá tentar o desfazimento dessa inscrição e das que lhe sejam decorrentes.

De resto, acrescente-se que eventuais infrações criminais já vêm sendo apuradas (fl. 157-161) e, de toda sorte, também escapam da análise neste âmbito administrativo.

Por todas essas razões, verifica-se que não há providências a cargo desta Corregedoria e que, como dito, andou bem o MM. Juízo Corregedor Permanente, quando fez proceder ao arquivamento dos autos de origem.

3. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento à elevada consideração de Vossa Excelência é pelo arquivamento deste expediente.

Sub censura.

São Paulo, 03 de setembro de 2020.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/09/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00015113 e o código 2GO5SG17.

CONCLUSÃO

Em 03 de setembro de 2020, 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, determino o arquivamento do recurso interposto.

Publique-se.

São Paulo, 03 de setembro de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (08/09/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00015113 e o código A1G86FA8.