

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1072693-87.2022.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 14 de outubro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(16/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – LEILÕES NEGATIVOS – AVERBAÇÃO – NOTIFICAÇÃO DOS DEVEDORES FIDUCIANTES NO ENDEREÇO CONSTANTE DO CONTRATO – PRECEDENTES DO C. CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA – RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto pela Caixa Econômica Federal contra decisão da MMª Juíza Corregedora Permanente do 17º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que julgou procedente o pedido de providências, mantendo os óbices apresentados pelo registrador para a averbação, na matrícula nº 55.981 daquela serventia imobiliária, de que os leilões referidos no art. 27 da Lei nº 9.514/1997 resultaram negativos (fls. 202/212).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1072693-87.2022.8.26.0100 e o código D03680.

Alega o recorrente, em síntese, que não há previsão legal impositiva de publicação do edital de leilão em jornais de grande circulação para o rito da alienação judiciária, haja vista que a Lei nº 9.514/1997, assim como o Decreto-lei nº 70/66, acaso aplicado subsidiariamente, não regulam a forma de publicidade do edital de leilão. E o Código de Processo Civil, a seu turno, prevê a publicação do edital na *internet*, referindo-se à publicidade em jornais de grande circulação apenas em situações excepcionais (artigo 887). Aduz, ainda, que a escolha do tipo de publicação, se em jornal de grande circulação ou por veículo de comunicação eletrônica, fica a critério do interessado, *ex vi* do disposto no item 136.12.1 das Normas de Serviços da E. Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo. Não bastasse, no caso concreto, os leilões foram publicados na *internet* e no DOU, como também houve a notificação dos devedores quanto à realização do leilão, de sorte que o disposto no parágrafo trigésimo sexto do contrato celebrado entre as partes não deve prevalecer. Pede então, o provimento do recurso para a averbação dos leilões negativos na matrícula do imóvel.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 231/233).

É o relatório.

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 artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pela MMª. Juíza Corregedora Permanente da Serventia Extrajudicial.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1072693-87.2022.8.26.0100 e o código D03680.

O imóvel de matrícula nº 55.981 do 17º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo foi alienado fiduciariamente por Cláudia de Amorim Emilio Quinup e Marcio Rogério Quinup à Caixa Econômica Federal, conforme registro de nº 11 da certidão de matrícula a fls. 152/161, com posterior consolidação da propriedade do referido bem à credora fiduciária, ante o inadimplemento do débito pelos devedores fiduciantes, nos termos da averbação de nº 12 da mesma certidão de matrícula.

Com a consolidação da propriedade, a recorrente Caixa Econômica Federal promoveu os leilões dos imóveis, segundo o disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/1997:

> *"Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro deque trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.*
>
> *§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.*
>
> *§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.*
>
> *§ 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.*
>
> *§ 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1072693-87.2022.8.26.0100 e o código D03680.

no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos".

Sobrevindo leilões negativos, a Caixa Econômica Federal requereu a averbação do resultado negativo dos leilões ao Registrador, atendendo à exigência do item 254 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que prescreve:

"254. A averbação dos leilões negativos será feita a requerimento do credor fiduciário ou de pessoa interessada, instruído com cópias autênticas das publicações dos leilões e dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial".

O requerimento apresentado ensejou a nota de devolução (fls. 06/07), com a seguinte exigência:

"De acordo com o item 136.12.1 das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça: 'A escolha do tipo de publicação, se em jornal de grande circulação ou por veículo de comunicação eletrônica, fica a critério do interessado...'

Verifica-se do Parágrafo Trigésimo Sexto do contrato (termo de constituição de garantia) que deu origem ao registro da Alienação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1072693-87.2022.8.26.0100 e o código D03680.

Fiduciária (R.11): 'Parágrafo Trigésimo Sexto – O público leilão (primeiro e/ou segundo) será anunciado mediante edital único, com prazo de 10 (dez) dias contados da primeira divulgação, publicado ao menos por 3 (três) dias em um dos jornais de maior circulação no(s) local(is) do(s) imóvel(is) ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no(s) local(is) do(s) imóvel(is) não houver imprensa com circulação diária".

E a sentença manteve o óbice apresentado pelo delegatário, que, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não deve prevalecer.

Como já abordado, o requerimento para averbação dos leilões negativos deve ser instruído com cópias autênticas das publicações dos leilões e dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial e, no caso, tais documentos foram apresentados ao Registrador.

De outra parte, a exigência de notificação dos devedores sobre os leilões, estabelecida no §2-A, do artigo 27, da Lei nº 9.514/1997, foi atendida, conforme se verifica no documento a fls. 77/83, em exata correspondência com os dados indicados no instrumento a fls. 94/109.

Ademais, foram promovidos os leilões nas modalidades virtual e presencial e, além disso, houve publicação do edital na *internet* e no DOU (fls. 15).

Diante, portanto, da demonstração de que o credor fiduciário realizou prévia comunicação dos leilões aos devedores fiduciantes, na forma da lei, e considerando que o item 254 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ foi atendido com a apresentação dos documentos lá exigidos, não cabe impedir a averbação dos leilões negativos na matrícula do imóvel a pretexto de que há

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1072693-87.2022.8.26.0100 e o código D03680.

desatendimento das regras previstas no contrato quanto à forma de publicação dos editais de leilão.

A respeito da averbação dos leilões negativos, ensina Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro[1]:

> *"Essa averbação procede-se mediante requerimento do credor fiduciário, devidamente instruído com documentação idônea a comprovar a negatividade dos leilões e cópia do termo de quitação dada ao fiduciante devedor, nos termos do art. 27, §6º, da Lei 9.514/1997. As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo exigem que a averbação dos leilões negativos seja 'feita a requerimento do credor fiduciário ou de pessoa interessada, instruído com cópias autênticas das publicações dos leilões e dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial* (Capítulo XX, item 254)*".*

Ademais, eventual litígio envolvendo a regularidade dos leilões demanda solução em ação jurisdicional, com a participação de todos os interessados, como decidido nos autos da Apelação Cível nº 1121498-13.2018.8.26.0100:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS. Alienação fiduciária em garantia. Leilão extrajudicial. Notificação da devedora remetida ao endereço constante do contrato. Título que, em seus aspectos formais, preenche os requisitos para registro. Eventual declaração da inexistência da comunicação, ou de vício em sua realização, que deverá ser objeto de análise em ação própria, de natureza contenciosa. Dúvida julgada improcedente. Recurso provido."* (TJSP; Apelação Cível 1121498-13.2018.8.26.0100, Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador:

[1] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. *Alienação fiduciária de bensilmóveis. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022, p. 645.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1072693-87.2022.8.26.0100 e o código D03680.

Conselho Superior da Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 01/11/2019; Data de Registro: 07/11/2019).

Como se vê, em seus aspectos formais, o título preenche os requisitos para a averbação pretendida.

Por conseguinte, o óbice apresentado pelo registrador não merece subsistir.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, 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 da averbação pretendida na matrícula nº 55.981 do 17º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

Sub censura.

São Paulo, 12 de janeiro de 2023.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1072693-87.2022.8.26.0100 e o código D03680.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 23 de janeiro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Fabiana Oller Radianti, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1072693-87.2022.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como **recurso administrativo**, na forma do art. 246, do Código Judiciário do Estado de São Paulo, ao qual **dou provimento**, a fim de determinar a realização da averbação pretendida na matrícula nº 55.981 do 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Publique-se.

São Paulo, 23 de janeiro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1072693-87.2022.8.26.0100 e o código D0377F.