CONCLUSÃO

Em 19 de fevereiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **PAULO ROGÉRIO BONINI**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer 58 / 2020 -E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Procedimento administrativo – Propriedade imóvel consolidada em favor de credor fiduciário – Pretensão de reconhecimento da nulidade da intimação para constituição em mora por vício na planilha de cálculos que a instruiu e de averbação na matrícula da existência de ação contenciosa contra o credor – Inexistência de previsão legal para a pretensão deduzida pelo devedor fiduciante – Intimação do devedor em mora realizado na forma do arts. 26 e seguintes da Lei nº 9.514/1997 – Planilha de débito com evolução diária, permitindo-se a aferição do saldo devedor na data da purgação da mora – Cumprimento do item 236, NSCGJ – Impossibilidade de aferição, na esfera administrativa, de eventual irregularidade do débito, por se tratar de vício intrínseco – Averbação da existência de ação pessoal entre devedor e credor fiduciário – Impossibilidade – Inscrição que pressupõe ato ou fato com efeitos reais ou sobre a coisa – Potencial eficácia da sentença sobre a propriedade consolidada, caso acolhido o pedido, que não autoriza a averbação de ação pessoal por decisão do Oficial ou do Juiz Corregedor Permanente – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Trata-se de recurso administrativo interposto por Carlos Gilberto Ciampaglia, visando a reforma da sentença de fls. 77/82, que julgou improcedente pedido de providências contra o Oficial do 4º Registro de Imóveis da Capital, pelo qual pretendida o bloqueio da matrícula nº 16.604 e a averbação da existência do processo nº

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083411-51.2019.8.26.0100 e o código 2039EEA.

1047487-76.2019.8.26.0100, em trâmite na 17ª Vara Cível Central da Capital, no qual discute com o credor o valor do débito e a validade do procedimento de consolidação da propriedade.

O pedido de providências se funda na irregularidade da constituição em mora dos devedores fiduciários, por conta de erro na planilha de débito que instruiu o ato, posto indicar evolução do saldo devedor além do vencimento do contrato, pretendendo, a um só tempo, o bloqueio da matrícula para se evitar os efeitos decorrentes da consolidação da propriedade, bem como a averbação da existência de ação judicial na qual discute, com o credor fiduciário, a regularidade da cobrança (fls. 1/10 e 52/60).

2. O recurso sustenta, em resumo, que a requerimento do credor fiduciário, o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital emitiu, através do 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital, intimação para constituição em mora dos devedores fiduciários Carlos Gilberto Ciampaglia e Marilena Camargo Ciampaglia, com fundamento no art. 26, § 1º da Lei nº 9.514/1997.

Afirma que a notificação veio acompanhada de planilha de débitos num total de R$ 1.096.982,62, projetados até 18.07.2020, enquanto o contrato de mútuo e confissão de dívida firmada pelas partes tinha previsão de pagamentos até 27.08.2019. Alega que pela divergência há ineficácia da intimação para constituição em mora, por não ter observado os itens 242, "e", 242.1 e 2; 248 "b" do Provimento CGJSP 58/89. Sustenta que a questão da divergência de datas de vencimento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083411-51.2019.8.26.0100 e o código 2039EEA.

indicadas na planilha e de projeção de pagamentos do contrato torna ineficaz a constituição em mora, impõe ao Oficial do 4º Registro de Imóveis da Capital a obrigação de recusar eficácia ao ato, reconhecendo sua nulidade. Pretende, com o recurso administrativo, que se proceda ao bloqueio da matrícula nº 16.604, do 4º Registro de Imóveis da Capital, com a averbação da existência de ação declaratória em trâmite pela 17ª Vara Cível Central da Capital (processo nº 1047487-76.2019.8.26.0100) (fls. 87/113).

O Ministério Público manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 162/163).

A Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 166/168).

É o relatório.

Opino.

3. Conheço do recurso administrativo, com fundamento no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O recorrente pretende o reconhecimento da ineficácia da constituição em mora em contrato com alienação fiduciária em garantia de bem imóvel e, a partir de tal reconhecimento, a determinação do bloqueio da matrícula nº 16.604 e a averbação da existência de ação judicial entre o devedor e o credor fiduciários.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083411-51.2019.8.26.0100 e o código 2039EEA.

O fundamento do reconhecimento da ineficácia da constituição em mora é a juntada ao ato de intimação de planilha de débito que não corresponderia à previsão contratual, por indicar evolução de débito para pagamento até data posterior ao vencimento final, contrariando as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Pois bem.

A constituição em mora do devedor fiduciário, por conta de obrigação garantida pela alienação de bem imóvel, é regulada pelo art. 26 da Lei nº 9.514/1997:

> "**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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083411-51.2019.8.26.0100 e o código 2039EEA.

após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

(...)."

A norma de direito material não indica requisitos específicos para tal constituição em mora, mas apenas indica a necessidade de intimação para satisfação da dívida vencida e as vincendas até o pagamento, com os encargos legais e convencionais incidentes.

As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça regulam, no âmbito administrativo, a formalização da intimação para a constituição em mora do devedor (item 236, do Cap. XX):

"**236.** Do requerimento do credor fiduciário dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis devem constar as seguintes informações:

a) número do CPF e nome do devedor fiduciante (e de seu cônjuge, se for casado em regime de bens que exija a intimação), dispensada a indicação de outros dados qualificativos;

b) endereço residencial atual, e anterior, se houver;

c) endereço comercial, se houver;

d) declaração de que decorreu o prazo de carência estipulado no contrato;

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083411-51.2019.8.26.0100 e o código 2039EEA.

e) demonstrativo de débito e projeção de valores para pagamento da dívida, ou do valor total a ser pago pelo fiduciante por períodos de vencimento;

f) número do CPF e nome do credor fiduciário, dispensada a indicação de outros dados qualificativos;

g) comprovante de representação legal do credor fiduciário pelo signatário do requerimento, quando fora o caso.

236.1. No demonstrativo do débito ou na projeção da dívida, é vedada a inclusão de valores que correspondam ao vencimento antecipado da obrigação.

236.2. Não cabe ao Oficial do Registro de Imóveis examinar a regularidade do cálculo, salvo a hipótese do subitem anterior.

(...)."

A redação da norma atual repete literalmente a norma anterior (item 242, Capítulo XX), vigente à época da realização do ato questionado.

Ao Oficial de Registro de Imóveis cabe, no âmbito da Lei nº 9.514/1997, tão somente a intimação para a constituição em mora e, eventualmente, a declaração de sua purgação, sendo-lhe vedada qualquer atuação no sentido de solucionar dúvida quanto à existência e valor do débito. Não está, portanto, autorizado a analisar eventual vício intrínseco da documentação apresentada pelo credor fiduciário, limitada sua análise aos elementos externos do ato.

E, no caso, não se observa tal vício extrínseco, pois a planilha de débitos indica a evolução do débito dia a dia, permitindo-se a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083411-51.2019.8.26.0100 e o código 2039EEA.

aferição do saldo devedor até o eventual dia da purgação da mora. E mais, a notificação indica o valor do débito em aberto naquele momento (R$ 42.980,59) e a evolução do débito diária e mês a mês, com inclusão, na data dos vencimentos ordinários, das parcelas futuras. Inexistente, portanto, o lançamento de valor referente ao vencimento antecipado do contrato, mas sim o vencimento ordinário de cada uma das prestações, com encargos legais e contratuais.

Não se vê, no aspecto extrínseco, qualquer irregularidade a malferir o cumprimento do item 236 das NSCGJ, não se justificando qualquer conduta do Oficial que não a realização da notificação pretendida pelo credor.

Se o devedor entende que o credor fiduciário agiu de forma ilícita ao exigir, na notificação para constituição em mora, valor não condizente com o débito, deverá buscar solução pela via jurisdicional, como de fato fez nos autos do processo nº 1047487-76.2019.8.26.0100. Não há como analisar, na estreita via administrativa, a regularidade do débito e, consequentemente, da consolidação da propriedade nas mãos do credor fiduciário e sua transmissão em leilão extrajudicial.

Neste sentido, afirmando a limitação da atuação do Oficial do Registro à intimação para constituição em mora e a verificação de sua purgação, existem precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça:

> **REGISTRO DE IMÓVEIS** – Procedimento administrativo – Alienação fiduciária em garantia registrada na matrícula do imóvel – Pretensão de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083411-51.2019.8.26.0100 e o código 2039EEA.

suspensão, pelo Oficial de Registro de Imóveis, do procedimento de intimação do devedor fiduciante para purgar a mora sob pena de consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário – Inexistência de previsão legal para a pretensão deduzida pelo devedor fiduciante – Ajuizamento de ação contenciosa que não afasta a possibilidade de intimação do devedor e de consolidação da propriedade em favor do credor, em caso de não purgação da mora, como previsto nos arts. 26 e seguintes da Lei nº 9.514/97 – Procedimento administrativo que não se mostra adequado para a apreciação da alegação de substituição da garantia por penhora, mediante alteração do contrato celebrado entre credor e devedor – Necessidade de recurso às vias ordinárias para solução do litígio relativo à validade, no todo ou em parte, do contrato de alienação fiduciária em garantia, bem como para a obtenção de medida de natureza cautelar – Recurso não provido. (Parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. José Marcelo Tossi Silva, no Recurso Administrativo nº 1124892-62.2017.8.26.0100, aprovado pelo Exmo. Corregedor Geral da Justiça, Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco em 11.07.2018).

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – Devedor que, intimado pelo Sr. Oficial para purgação da mora, pretende a suspensão do procedimento para debater, administrativamente, aspectos da dívida – Impossibilidade, à míngua de previsão legal – Procedimento previsto pelo art. 26 da Lei 9.514/97 que apenas prevê, na esfera extrajudicial, possibilidade de purgação integral da mora – Pretensão de redução da dívida que só tem cabimento no âmbito judicial – Recurso desprovido. (Parecer

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083411-51.2019.8.26.0100 e o código 2039EEA.

apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Iberê de Castro Dias, no Recurso Administrativo nº 1004756-32.2016.8.26.0533, aprovado pelo Exmo. Corregedor Geral da Justiça, Des. Pereira Calças em 05.07.2017).

A jurisdição administrativa é limitada pela análise da legalidade externa do ato, não sendo competente para a solução de eventual litígio envolvendo a existência do débito ou sua inexigibilidade.

E se há vedação legal para a apreciação, na jurisdição administrativa, da regularidade do débito e da mora afirmada pelo credor, impedido está o conhecimento do pedido para o bloqueio da matrícula, eis que a medida decorre do reconhecimento prévio de nulidade de pleno direito do registro, nos termos do art. 214 da Lei nº 6.015/1973.

Também o pedido de averbação na matrícula da existência de ação movida pelo recorrente contra o credor fiduciário, tendo por objeto o contrato e o débito dele decorrente, não pode ser acolhido.

Primeiro porque a averbação, como ato registral, exige como regra geral que seu objeto traduza uma alteração da situação jurídica ou de fato em relação à coisa ou ao titular do direito real. Não se admite o ingresso na matrícula da simples existência de relações pessoais discutidas em processo judicial que possam, futuramente, gerar algum efeito sobre o direito real ou sua titularidade. Quer isto dizer que, embora o art. 246 da Lei nº 6.015/1973 não indique taxatividade estrita para os

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083411-51.2019.8.26.0100 e o código 2039EEA.

atos averbáveis, não se pode admitir a averbação voluntária de atos que não sejam modificadores de uma situação jurídico-real.

Desta forma, não sendo o ato ou fato que se busca averbar previsto textualmente na lei como ato averbável, somente se admitirá sua averbação se indicar, concretamente, uma situação jurídica que se caracterize de direito real, ou seja, que diga respeito ao bem imóvel como tal ou ao direito real sobre ele inscrito.

A averbação da existência de uma ação de natureza pessoal-obrigacional, que tem mera potencialidade para produzir alterações jurídico-reais, não é possível, simplesmente por não se traduzir numa situação jurídico-real.

Além disto, a averbação da existência de ação judicial em que se discuta a garantia fiduciária, aceitando-se sua eficácia real em potência por conta do pedido de desconstituição da propriedade consolidada, dependeria de determinação judicial do juiz da causa que reconheça a indisponibilidade do bem ou a necessidade de bloqueio da matrícula, em aplicação analógica do art. 247 da Lei de Registros Públicos. Assim, o Juiz Corregedor permanente ou o próprio oficial de registros não possuem competência para deliberar sobre tal pretensão, por não constituir o objeto do pedido de averbação ato com efeitos reais sobre o imóvel matriculado.

Assim, seja pela ausência de irregularidade formal no ato de constituição em mora do devedor fiduciário, seja pela

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083411-51.2019.8.26.0100 e o código 2039EEA.

impossibilidade de determinação administrativa da averbação da existência de ação judicial entre devedores e credor fiduciário, não merece acolhimento o recurso, devendo a sentença de primeiro grau ser mantida.

4. Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado crivo de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso.

Sub censura.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2020

PAULO ROGÉRIO BONINI
Juiz Assessor da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083411-51.2019.8.26.0100 e o código 2039EEA.

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

Recurso Administrativo nº 1083411-51.2019.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 20 de fevereiro 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, por seus fundamentos que adoto, e nego provimento ao recurso administrativo interposto.

São Paulo, 20 de fevereiro 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 1083411-51.2019.8.26.0100 e o código 20293E5.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo nº **1083411-51.2019.8.26.0100**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, na página 170, onde se lê (58/2020-E) leia-se (68/2020-E). Nada mais. São Paulo, 03 de março de 2020. Eu, Joelma Santiago, Chefe de Seção Judiciário do GAB 3.1, certifiquei.

Joelma Aparecida Santiago da Silva
Escrevente-Chefe
GAB 3.1

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOELMA APARECIDA SANTIAGO DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083411-51.2019.8.26.0100 e o código 2049D77.