CONCLUSÃO

Em 24 de maio de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(380/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de providências – Alienação fiduciária de imóvel – Recurso Administrativo – Requerimento de cancelamento e arquivamento do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária – Ajuizamento de ação contenciosa que não afasta a possibilidade de intimação dos devedores 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 irregularidade dos valores cobrados e da legitimidade da credora – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Cristiano Passos da Silva* e *Cláudia Aparecida Belino Passos* contra a decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que indeferiu o pedido de cancelamento e arquivamento do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, na matrícula nº 168.246 da referida serventia imobiliária (fl. 172/174).

Alegam os recorrentes, em síntese, que alienaram fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula nº 168.246 do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital em favor da "Associação Frutos da Terra

Brasil", que cedeu seus direitos creditórios para "Focus Monitoramento Ltda.". Aduzem que, para discussão dos valores constantes do contrato inicialmente celebrado, ajuizaram ação de revisão contratual, estando o feito em fase de cumprimento de sentença, no aguardo da liquidação do saldo devedor (ou credor), segundo os critérios fixados pelo juízo. Ocorre que, a despeito disso, a cessionária deu início ao procedimento de consolidação da propriedade fiduciária junto à serventia extrajudicial. Afirmam que, mesmo tendo sido informado ao Oficial de Registro a existência de ação judicial em que se discutia o valor do saldo contratual, o procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade fiduciária não foi suspenso. Sustentam que, muito embora o Oficial de Registro não tenha obrigação de analisar o cálculo apresentado pela credora, deveria ter suspendido o procedimento de consolidação da propriedade fiduciária em razão da ciência que lhe foi dada sobre a necessidade de se aguardar a liquidação do débito na esfera jurisdicional. Pugnam, então, pelo cancelamento e arquivamento do procedimento iniciado perante a serventia imobiliária (fl. 180/183).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso interposto (fl. 193/196).

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 foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pela MMª Juíza Corregedora Permanente.

O imóvel objeto da matrícula nº 168.246 do 12º Oficial de

Registro de Imóveis da Capital (fl. 66/68) foi alienado fiduciariamente em favor da "Associação Frutos da Terra Brasil" (R.4, fl. 68), que cedeu seus direitos creditórios para "Focus Monitoramento Ltda.". (R.5, fl. 68). Iniciado o procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade fiduciária em favor da credora cessionária, os titulares de domínio pleitearam seu cancelamento e arquivamento ao argumento de que o débito decorrente do contrato originariamente celebrado está sendo discutido em ação judicial, em fase de cumprimento de sentença.

A despeito dos argumentos dos recorrentes, a sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente merece ser mantida tal como lançada.

Com efeito, os recorrentes fundam sua pretensão na procedência do pedido de revisão contratual formulado nos autos do Processo nº 0039185-79.2013.8.26.0005 e consequente incorreção no cálculo do saldo devedor apresentado pela cessionária junto à serventia extrajudicial, assim como sua ilegitimidade para cobrança de eventuais valores decorrentes do contrato celebrado com pessoa jurídica diversa.

Ocorre que aqui, neste ambiente administrativo, fora do processo contencioso, não é possível determinar o cancelamento do procedimento de consolidação da propriedade por força de eventual irregularidade dos valores cobrados ou ilegitimidade da cessionária do crédito.

Com efeito, 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.
§ 1° 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.
§ 3° 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 a constituição em mora, mas apenas a necessidade de intimação para satisfação da dívida vencida e as vincendas até o pagamento, com os encargos legais e convencionais incidentes.

De seu turno, o item 236, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça regula, no âmbito administrativo, a formalização da intimação para a constituição em mora do devedor:

"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;

e) demonstrativo do 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 for 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."

Como se vê, 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.

No caso em análise, não se observa a ocorrência de vício extrínseco. E muito embora o contrato de alienação fiduciária celebrado pelos recorrentes esteja sendo discutido em ação própria, não foi apresentada ao Oficial de Registro nenhuma ordem judicial de suspensão do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária em curso perante a serventia extrajudicial.

Sobre o tema, há precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Procedimento administrativo - Alienação fiduciária em garantia registrada na matrícula do imóvel - Pretensão de 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 - Pretensão de redução da dívida que só tem cabimento no âmbito judicial - Recurso desprovido."* (Parecer 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).

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e que a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 21 de outubro de 2021.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

CONCLUSÃO

Em 25 de outubro de 2021, 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 interposta como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 25 de outubro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(Assinatura Eletrônica)