**CONCLUSÃO**

Em 03 de julho de 2020, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

**(360/2020-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 por *Banco Bradesco S/A* contra decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jaboticabal/SP, que julgou procedente o pedido de providências, mantendo os óbices apresentados pelo registrador para a averbação, na matrícula nº 42.271 daquela serventia imobiliária, de que os leilões referidos no art. 27 da Lei nº 9.514/1997 resultaram negativos (fl. 118/119).

Alega o recorrente, em síntese, que a intimação dos devedores fiduciários acerca dos leilões foi realizada por meio de endereço eletrônico, bem como por correspondência encaminhada ao endereço do contrato. Aduz que seria inviável o encaminhamento de

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002236-44.2019.8.26.0291 e o código 23D1F35.*

notificação ao endereço do imóvel leiloado, por se tratar de propriedade rural, sem benfeitorias, o que impossibilita o recebimento de correspondências. Acrescenta que a questão está superada, pois na esfera judicial já foi reconhecida a validade da intimação dos devedores (fl. 122/125).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 173/176).

*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 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 MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial.

Como é sabido, o Oficial de Registro de Imóveis, atuando como profissional do Direito, tem obrigação de promover o exame exaustivo de qualificação que se destina a afastar do registro os títulos que não preenchem os requisitos legais para sua inscrição. Essa é a redação do Item 38 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> *"38. É dever do Registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado. Havendo exigências de qualquer ordem, deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, de forma clara*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002236-44.2019.8.26.0291 e o código 23D1F35.

*e objetiva, em formato eletrônico ou papel timbrado do cartório, com identificação e assinatura do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou requerer a suscitação de dúvida ou procedimento administrativo."*

Na hipótese em análise, o registrador qualificou negativamente o título apresentado e emitiu nota devolutiva (fl. 12), com a seguinte exigência:

*"Apresentar prova do comunicado ao devedor fiduciante do direito de preferência no caso de leilões, mediante correspondência dirigida a todos os endereços constantes do contrato, inclusive o eletrônico, se houver, e ao endereço do próprio imóvel leiloado, conforme determina o artigo 27 da Lei 9.514/97, acrescido pela Lei nº 13.465/17.*
*No processo de dúvida nº 1121498-13.2018.8.26.0100, restou decidido que "permanece o entendimento de que há necessidade de tentativas efetivas de comunicação ao devedor, para que este tenha ciência, mas, acima disso, para que possa optar por exercer ou não seu direito de preferência no leilão" e que está correto o Oficial em exigir o estrito cumprimento do procedimento legal para a efetivação da averbação."*

A propósito, prevê o art. 27 da Lei nº 9.514/97 que:

*"Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.*
*(...)*
*§ 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."*

No caso concreto, há indicação de correta notificação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002236-44.2019.8.26.0291 e o código 23D1F35.

dos devedores no endereço contratual, conforme se verifica no documento a fl. 24/29, em exata correspondência com os dados indicados no instrumento a fl. 130/132.

Ademais, foram promovidos os leilões nas modalidades virtual e presencial e, além disso, houve publicação do edital em jornal de circulação local (fl. 19/23).

Diante da demonstração de que o credor fiduciário realizou prévia comunicação dos leilões aos devedores fiduciantes, na forma da lei, e considerando que, na esfera jurisdicional, foi reconhecida, ainda que incidentalmente, a validade da intimação realizada pelo credor fiduciário a respeito dos leilões, no endereço dos devedores constante do contrato (fl. 158/162), não cabe impedir a averbação dos leilões negativos na matrícula nº 42.271.

Acrescente-se que, no julgamento da Apelação nº 1121498-13.2018.8.26.0100, referida na nota devolutiva expedida, diferentemente do que entendeu o registrador assim ficou decidido:

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002236-44.2019.8.26.0291 e o código 23D1F35.

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 42.271 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jaboticabal/SP.

*Sub censura.*

São Paulo, 11 de agosto de 2020.

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

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002236-44.2019.8.26.0291 e o código 23D1F35.*

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

**Recurso Administrativo nº 1002236-44.2019.8.26.0291**

## CONCLUSÃO

Em 14 de agosto de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, dando-lhe provimento para determinar a realização da averbação pretendida na matrícula nº 42.271 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jaboticabal/SP.

Publique-se.

São Paulo, 14 de agosto 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 1002236-44.2019.8.26.0291 e o código 23C5F3F.*