(302/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – PENHORAS E DECRETOS DE INDISPONIBILIDADE EM DESFAVOR DO DEVEDOR FIDUCIANTE – ADMISSIBILIDADE – DIREITOS SOBRE O BEM DO DEVEDOR FIDUCIANTE PASSÍVEIS DE PENHORA E DE ALIENAÇÃO – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO – PLEITO DE CANCELAMENTO DIRETO DAS CONSTRIÇÕES – IMPOSSIBILIDADE – EXPEDIÇÃO DE ORDEM DE CANCELAMENTO QUE COMPETE AO JUÍZO QUE DETERMINOU A INSCRIÇÃO – CANCELAMENTO INDIRETO DAS CONSTRIÇÕES (SEM INSCRIÇÃO ESPECÍFICA) QUE DECORRE DA PERDA PELO DEVEDOR DE QUALQUER DIREITO SOBRE O BEM – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023352-13.2023.8.26.0309 e o código 101FB72.

Brazilian Securities Companhia de Securitização contra a r. sentença de fls. 128/129, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 2º Registro de Imóveis e Anexos de Jundiaí, que, em pedido de providências, indeferiu a pretensão da ora recorrente de cancelar diversas constrições constantes na matrícula nº 87.187 da serventia mencionada.

Sustenta a recorrente, em síntese, que a oneraria em demasia requerer o cancelamento das mais de cem constrições perante cada um dos juízos de que as ordens partiram; que após a consolidação da propriedade em seu favor as constrições inscritas já não produzem efeito; que as averbações sequer poderiam ter sido inscritas, uma vez que o imóvel não pertencia à devedora fiduciária; que há precedentes no sentido de que a adjudicação do bem causa o cancelamento indireto das contrições anteriores. Pede, ao final, o cancelamento das constrições. De forma subsidiária, requer que o cancelamento seja efetuado por meio de uma determinação judicial única ou, ainda, que se averbe na matrícula que as constrições anteriores perderam sua eficácia (fls. 139/148).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 181/182).

Por meio da r. decisão de fls. 184/185, o feito foi redistribuído do C. Conselho Superior da Magistratura para esta Corregedoria Geral de Justiça.

É o relatório.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023352-13.2023.8.26.0309 e o código 101FB72.

De início, recebo a apelação interposta como recurso administrativo.

Isso porque a decisão contra a qual a recorrente se insurge não foi proferida em procedimento de dúvida, pressuposto para a interposição de apelação com fundamento no artigo 202 da Lei nº 6.015/73. Trata-se, consoante ressaltado a fls. 184/185, de decisão proferida pela Corregedoria Permanente do 2º Registro de Imóveis de Jundiaí, contra a qual, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cabe recurso administrativo a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça.

Pretende a recorrente o cancelamento das inúmeras penhoras e decretações de indisponibilidade constantes na matrícula de imóvel de sua propriedade (matrícula nº 87.187 do 2º Registro de Imóveis de Jundiaí – fls. 13/52). Referidas constrições foram todas inscritas em virtude de dívidas da proprietária anterior (MCE Engenharia S/A), que havia alienado fiduciariamente o bem à recorrente (cf. R.6 da matrícula nº 87.187 – fls. 14/15). Com a consolidação da propriedade em seu favor (cf. Av.143 da matrícula nº 87.187 – fls. 51), a recorrente tornou-se titular dominial de imóvel.

Considerando que as constrições foram averbadas enquanto a recorrente era credora fiduciária do bem, convém analisar se essas inscrições poderiam atingir patrimônio da devedora fiduciante, que não era proprietária do imóvel.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023352-13.2023.8.26.0309 e o código 101FB72.

E a resposta a esse questionamento é positiva.

Isso porque embora não detenha a propriedade, o devedor fiduciante é titular de direitos passíveis de penhora e de alienação. Daí porque corretas as inscrições na matrícula tanto das indisponibilidades como das penhoras, lembrando-se que as contrições se circunscrevem aos direitos que o devedor fiduciante possui sobre o bem.

Ultrapassado esse ponto, cabe definir se a consolidação da propriedade em favor da ora recorrente, então credora fiduciária, permite o cancelamento direto das inúmeras constrições inscritas em desfavor da devedora fiduciante, que já não possui direito algum sobre o bem.

Aqui a resposta é negativa, porquanto a posição consolidada nesta Corregedoria Geral e no C. Conselho Superior da Magistratura é no sentido de que o cancelamento direto, com lançamento de averbação de cunho negativo, depende de ordem específica advinda do Juízo que determinou a inscrição da constrição. Nesse sentido:

> "*Pedido de providências – Ordem de indisponibilidade de bens que atingiu o direito real de usufruto – Extinção de usufruto pela morte dos usufrutuários que não implica o cancelamento, por averbação, da indisponibilidade, apenas o cancelamento indireto – Cancelamento direto que depende de determinação judicial – Indeferimento do pedido – Recurso não provido*" (CGJ/SP - Recurso

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023352-13.2023.8.26.0309 e o código 101FB72.

Administrativo nº 1139886-56.2021.8.26.0100, Rel. Des. Torres Garcia, j. Em 7/2/2023).

"*REGISTRO IMOBILIÁRIO. CANCELAMENTO DE PENHORA - Mesmo diante do registro de carta de adjudicação e sua repercussão no registro imobiliário (cancelamento indireto) não cabe expedição de ordem para o cancelamento de inscrições de penhora provenientes de outros processos judiciais, competindo requerimento ao juízo que a determinou - Preliminar rejeitada e Recurso não provido*" (CGJ, Processo n° 1093002-08.2017.8.26.0100 - Parecer 101/2018-E, j. em 13.03.2018).

Isso, no entanto, não quer dizer que as constrições constantes na matrícula continuam a produzir efeitos. Pelo contrário. Embora sem cancelamento direto, que depende, como se viu, de determinação proferida pelo Juízo que deu a ordem, as constrições, em tese, restaram canceladas de forma indireta. Ou seja, mesmo sem averbação específica, as constrições deixam de produzir efeitos, em virtude de terem se tornado incompatíveis com os atos seguintes que constam na matrícula. Em outras palavras: uma vez consolidada a propriedade em favor de credor fiduciário, sem indício algum de fraude, inadmissível que penhoras e indisponibilidades que visavam atingir o devedor fiduciante continuem a dificultar a livre comercialização do bem.

Nesse ponto, cabe destacar que a constituição

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023352-13.2023.8.26.0309 e o código 101FB72.

da propriedade fiduciária foi prenotada em 22 de dezembro de 2014 (cf. R.6 da matrícula nº 87.187 – fls. 14/15), data em que nenhuma constrição estava inscrita na matrícula do bem. A primeira delas – arrolamento de bens solicitado pela Receita Federal, na forma dos artigo 64 e 64-A da Lei nº 9.532/97 – foi prenotada apenas em 19 de abril de 2016 (cf. R.8 da matrícula nº 87.187 – fls. 15).

Acerca do cancelamento indireto de constrições, acórdão do E. Conselho Superior da Magistratura, relatado pelo Des. Artur Marques da Silva Filho, então Vice-Presidente do E. TJ/SP:

> "*DÚVIDA DE REGISTRO. ARREMATAÇÃO. CANCELAMENTO INDIRETO DAS INDISPONIBILIDADES. MODO DE PRIVILEGIAR A FACILITAÇÃO DO TRÁFEGO JURÍDICO. PRECEDENTES. 1. Depois da arrematação do imóvel em execução forçada, as indisponibilidades anteriores à hasta perdem a sua eficácia e, portanto, não impedem que o arrematante, voluntariamente, aliene o imóvel a terceiros, haja ou não seu cancelamento expresso ("direto"). 2. Esse modo de decidir, afinal, resguarda o interesse dos beneficiários da indisponibilidade (que poderão satisfazer-se à custa do produto da arrematação), também traz facilidade o tráfego jurídico e aumenta a confiança do público na alienação feita em leilão público. 3. Improcedência da dúvida*" (CSM/SP -

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023352-13.2023.8.26.0309 e o código 101FB72.

Apelação nº 1004826-19.2016.8.26.0236, j. Em 28/5/2019).

No mesmo sentido:

"*REGISTRO DE IMÓVEIS. Penhoras e decretos de indisponibilidade que não impedem a alienação forçada. Ocorrida a alienação forçada, há, por via indireta, imediato cancelamento das penhoras e indisponibilidades pretéritas. Cancelamento direto que não é condição necessária à posterior alienação voluntária. Escritura de venda e compra que, portanto, pode ser registrada. Recurso desprovido*" (CSM/SP, Apelação Cível 100157093-2016.8.26.0664, Rel. Des. Pereira Calças, j. 19.12.2017).

"*REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação de indisponibilidade que não impede a alienação forçada – Ocorrida a alienação, há cancelamento indireto das penhoras, que geraram a indisponibilidade – O cancelamento direto não é condição necessária à posterior alienação voluntária – Escritura de venda e compra que, portanto, pode ser registrada – Recurso provido*" (CSM/SP, Apelação Cível 0019371-41.2013.8.26.0309, Rel. Des. Pereira Calças, j. 14.03.2017).

Desse modo, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não vinga, pois objetiva o cancelamento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023352-13.2023.8.26.0309 e o código 101FB72.

direto das constrições inscritas.

Inviável, ainda, o acolhimento dos pedidos subsidiários formulados pela recorrente.

Isso porque as averbações requeridas – seja para cancelamento de uma só vez de todas as constrições, seja para informar que elas perderam sua eficácia – equivaleriam ao cancelamento direto, ainda que por ato único. Isso, como se viu, não se mostra possível nesta via administrativa.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa
Juiz Assessor da Corregedor
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023352-13.2023.8.26.0309 e o código 101FB72.

CONCLUSÃO

Em 21 de maio de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1023352-13.2023.8.26.0309

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023352-13.2023.8.26.0309 e o código 1021F57.