(66/2025-E)

EMENTA: DIREITOS REAIS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – INVALIDADE DO PROCEDIMENTO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL AFASTADA – RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame. **1**. O interessado pretende o cancelamento da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, afirmando a nulidade do procedimento expropriatório. **2**. Irresignado com a rejeição de seu pedido, interpôs apelação, recebida como recurso administrativo.

II. Questão em Discussão. **3**. A constitucionalidade do procedimento executivo extrajudicial instituído pela Lei n.º 9.514/1997 e, em especial, a validade das intimações realizadas.

III. Razões de Decidir. **4**. O procedimento executivo previsto na Lei n.º 9.514/1997 não ofende garantias constitucionais. **5**. As intimações dos devedores fiduciantes, feitas por prepostos do RI, escreventes da serventia extrajudicial, devidamente certificadas, instruídas com demonstrativo de cálculo da dívida, então sem inclusão de valores correspondentes ao vencimento antecipado, estão em conformidade com a legislação em vigor, não cabendo ao Oficial examinar a regularidade do cálculo, a evolução do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027607-25.2024.8.26.0100 e o código 1242708.

débito, sua conformidade com o convencionado.

IV. Dispositivo. **6**. Negado provimento ao recurso.

Legislação citada: Lei n.º 9.514/1997, art. 26, *caput* e §§ 1.º, 3.º, 3.º-A e 5.º; NSCGJ, t. II, Cap. XX, subitens 236.1., 236.2., item 248 e subitem 249.1.

Jurisprudência citada: STF, RE n.º 860.631, rel. Min. Luiz Fux, j. 26.10.2023 (Tema n.º 982); STJ, REsp n.º 1891498/SP, rel. Min. Marco Buzzi, j. 26.10.2022 (Tema n.º 1.095)

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O interessado Marcos Roberto Pires questiona a validade do procedimento de execução extrajudicial do bem imóvel matriculado sob o n.º 119.355 do 3.º RI desta Capital, por ele e sua esposa Silvana Maria Martins Pires alienado fiduciariamente ao Banco Bradesco S/A, em especial, a da averbação da consolidação de propriedade em nome do credor fiduciário.

Ao suscitar o pedido de providências de fls. 1-2, o Oficial do 3.º RI de Imóveis desta Capital afirmou o cumprimento do procedimento previsto na Lei n.º 9.514/1997, cuja constitucionalidade foi reconhecida pelo E. Supremo Tribunal Federal, e, em particular, a validade da intimação para fins de purgação da mora pelo próprio Oficial de RI, ocorrida no endereço

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027607-25.2024.8.26.0100 e o código 1242708.

onde situado o imóvel, e a da consolidação da propriedade.

O interessado, embora intimado pelo Oficial (fls. 183-184), não apresentou impugnação (fls. 186). O credor fiduciário, em sua petição de fls. 202-215, sustentou a inexistência de nulidade na consolidação da propriedade. O Ministério Público opinou pela validade do assento registral (fls. 192-194), reconhecida, depois, na r. sentença de fls. 280-287.

Inconformado, o interessado apelou. Em suas razões de fls. 293-301, apontou a invalidade do procedimento executivo, em especial, a de sua intimação, que teria mitigado a possibilidade de purgação da mora, por não esclarecer a evolução da dívida nem o meio de pagamento; no mais, afirmou o descompasso entre a planilha de débitos e o convencionado.

Processada a apelação como recurso administrativo (fls. 302, item 1), a D. Procuradoria Geral da Justiça, em seu parecer de fls. 328-329, manifestou-se pelo desprovimento.

É o relatório.

O interessado/recorrente Marcos Roberto Pires, ao impugnar o procedimento expropriatório extrajudicial do bem imóvel matriculado sob o n.º 119.355 do 3.º RI desta Capital, o de fls. 19-174, busca o cancelamento da av. 9 dele resultante, averbação referente à consolidação da propriedade em nome do Banco Bradesco S/A, credor fiduciário, em favor de quem, logo, constituída a garantia fiduciária (fls. 175-179).

O procedimento executivo, contudo, sob responsabilidade do Oficial (perante quem se processa), envolvendo a constituição em mora dos devedores fiduciantes e, na falta de sua purgação, a consolidação plena

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027607-25.2024.8.26.0100 e o código 1242708.

da propriedade no patrimônio do credor fiduciário, seguiu a Lei n.º 9.514/1997, cuja constitucionalidade foi declarada pelo E. Supremo Tribunal Federal, no RE n.º 860.631, rel. Min. Luiz Fux, j. 26.10.2023, ao apreciar o Tema n.º 982 e fixar a seguinte tese:

> É constitucional o procedimento da Lei n.º 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vita sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal.

Em atenção ao dissenso estabelecido, aos questionamentos apresentados pelo interessado/recorrente, é oportuno transcrever algumas passagens elucidativas da ementa do v. acórdão proferido pela E. Suprema Corte, trechos que então roboram a validade do procedimento, afastando as agitadas (por ocasião do requerimento de *suscitação de dúvida* de fls. 4-15) ofensas a garantias constitucionais, violações supostas, *in verbis*:

...

> 3. A execução extrajudicial nos contratos de mútuo com *alienação fiduciária* de *imóvel*, prevista na Lei 9.514/1997, é compatível com as garantias constitucionais, destacando-se inexistir afronta ao princípio da inafastabilidade da jurisdição e do acesso à justiça (art. 5.º, inciso XXXV, da CF/88) e do juiz natural (art. 5.º, LIII, CF/88), posto que se assegura às partes, a qualquer momento, a possibilidade de controle de legalidade do procedimento executório na via judicial.
>
> 4. Inexiste, igualmente, violação aos princípios do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa (art. 5.º, LIV

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027607-25.2024.8.26.0100 e o código 1242708.

> e LV, da CF/88), tendo em vista que o procedimento extrajudicial que confere executoriedade ao contrato de financiamento imobiliário é devidamente regulamentado pela legislação de regência, não se tratando de procedimento aleatório ou autoconduzido pelo próprio credor.
>
> ...

O C. Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, ao examinar o Tema Repetitivo n.º 1.095, por ocasião da análise do REsp n.º 1891498/SP, rel. Min. Marco Buzzi, j. 26.10.2022, sedimentou a intelecção (que reforça, *in concreto*, a impertinência da irresignação do interessado) de acordo com a qual a legislação própria da alienação fiduciária de bem imóvel prevalece sobre a consumerista, nos seguintes termos:

> Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei n.º 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Nessa linha, o interessado/recorrente não tem razão, quando se opõe à aplicação da Lei n.º 9.514/1997, em especial, ao contestar a incidência de seu art. 26, *caput* e parágrafos. Outrossim, também não a tem, ao se insurgir contra as intimações, a dele e a de sua esposa, a também devedora fiduciária Silvana Maria Martins Pires, realizadas legitimamente, consoante autorizado pela legislação em vigor, por escrevente do 3.º RI, preposto habilitado pelo Registrador.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027607-25.2024.8.26.0100 e o código 1242708.

A intimação para fins de purgação da mora pode ser efetuada pelo próprio Registrador de Imóveis, por Oficial de Registro de Títulos e Documentos, quando solicitado pelo primeiro, por *serventuário* (escrevente, preposto da serventia) por eles credenciado (habilitado) e, por fim, pelo correio (cf art. 26, §§ 1.º, 3.º e 3.º-A da Lei n.º 9.514/1997). Válidas, assim, as feitas, ocorridas no endereço do imóvel dado em garantia, devidamente certificadas (fls. 105-107, 109, 113-115, 117 e 119-121).

As intimações foram instruídas com demonstrativo de cálculo atualizado e discriminado do saldo devedor em aberto, listando, *in casu*, as prestações vencidas e os encargos moratórios (fls. 71-72 e 99-100), e então sem incluir valores correspondentes ao vencimento antecipado, respeitando, consequentemente, o disposto no art. 26, § 1.º, da Lei n.º 9.514/1997, e o subitem 236.1. do Cap XX das NSCGJ, t. II.

Agora, "não cabe ao Oficial do Registro de Imóveis examinar a regularidade do cálculo" (cf. subitem 236.2 do Cap XX das NSCGJ, t. II), daí a inoportunidade da contestação relacionada à evolução do débito, à sua desconformidade com o convencionado, questão estranha ao controle de legalidade confiado ao Oficial de Registro, não obstativa da consolidação de propriedade, controvérsia cuja resolução exige processo contencioso, solução na via jurisdicional.

Dentro desse contexto, porque não purgada tempestivamente a mora, não efetuado o pagamento devido (que poderia ter sido feito, nos expressos termos da legislação em vigor, no Registro de Imóveis, perante o Oficial; cf. art. 26, § 5.º, da Lei n.º 9.514/1997, e, ainda, item 248 do Cap XX das NSCGJ, t. II), o assento registral correspondente à consolidação plena da propriedade, precedido de certidão de decurso do prazo e do pagamento do ITBI (fls. 129, 135-136 e 173-174), não se

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027607-25.2024.8.26.0100 e o código 1242708.

ressente de nulidade.

Em síntese, a averbação impugnada foi validamente lavrada. A nulidade de pleno direito não está configurada. Não houve, enfim, falha de qualificação registral. Não há defeitos formais a inquinar o assento registral, a conspurcar o processo de registro, a indicar (ao menos) a inobservância de formalidades essenciais da inscrição.

Nessa senda, o recurso improcede. A propósito, consoante o subitem 249.1. do Cap. XX das NSCGJ, t. II, "o procedimento de intimação e consolidação não admite impugnação na via extrajudicial, sendo vedado ao registrador, em tal caso, interromper ou suspender o procedimento sem determinação judicial."

Pelo todo exposto, **o parecer que ora submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência propõe o desprovimento do recurso**.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANO GONÇALVES PAES LEME

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027607-25.2024.8.26.0100 e o código 1242708.

CONCLUSÃO

Em 19 de fevereiro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1027607-25.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, nego provimento ao recurso.

Publique-se.

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 1027607-25.2024.8.26.0100 e o código 12466F1.