(272/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de providências – Alienação fiduciária de imóvel – Recursos Administrativos – Apresentante que requer o cancelamento de consolidação da propriedade averbada na matrícula – Impossibilidade – Purgação da mora que deveria ocorrer junto ao Registro de Imóveis, na forma prevista na Lei nº 9.514/97 – Procedimento hígido sob o prisma registral – Desistência formulada por uma das recorrentes – Homologação – No mérito, nega-se provimento ao recurso interposto pela outra recorrente.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Cygnus Tecnologia em Serviços Ltda.* contra a decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que indeferiu o pedido de cancelamento de averbação de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, na matrícula nº 123.491 da referida serventia imobiliária (fl. 94/97).

Posteriormente, sobreveio aos autos pedido de desistência do recurso interposto por *Cygnus Tecnologia em Serviços Ltda.* (fl. 126).

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 1114713-98.2019.8.26.0100 e o código 2C81CCD.

Há, ainda, recurso interposto pela *Caixa Econômica Federal,* sob o argumento, em síntese, de que a despeito de não ter sido purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis, como prevê o art. 26, § 5º, da Lei nº 9.514/97, houve efetiva liquidação da dívida. Assim, entende desnecessária a realização de novo negócio jurídico, com incidência de outras despesas, emolumentos e tributos para regularização da situação do imóvel (fl. 110/111).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento dos recursos interpostos (fl. 121/124).

É o relatório.

Opino.

A recorrente *Cygnus Tecnologia em Serviços Ltda.* apresentou pedido de desistência do recurso interposto.

Não há óbice legal e tampouco interesse hierárquico desta Corregedoria Geral da Justiça na continuidade do referido recurso, sobretudo porque também interposto recurso pela *Caixa Econômica Federal* que, no mérito, não comporta provimento.

O imóvel objeto da matrícula nº 123.491 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fl. 36/43), de propriedade de *Cygnus – Servicos de Limpeza e Portaria Ltda.*, cuja ração social foi posteriormente alterada para *Cygnus Tecnologia em Serviços Ltda.* (AV-10), havia sido alienado fiduciariamente à recorrente *Caixa Econômica Federal*, nos termos da Lei nº 9.514/97 (R-9). Após a devedora ter sido regularmente constituída em mora, foi promovida a consolidação da propriedade fiduciária em nome da credora (AV-11).

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 1114713-98.2019.8.26.0100 e o código 2C81CCD.

Embora seja incontroversa a quitação da dívida, é certo que, uma vez consolidada a propriedade plena em favor da credora fiduciária, a propriedade resolúvel alcança sua condição extintiva, não sendo possível o retorno ao *status quo ante*, ao menos do ponto de vista registral imobiliário.

Sobre o tema, é pacífico o entendimento desta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS. Apelação recebida como recurso administrativo. Alienação Fiduciária em Garantia. Mora. Consolidação da propriedade em nome da fiduciária. Alegação de que os valores em atraso foram pagos diretamente à credora fiduciária. Pedido de cancelamento da averbação que consolidou a propriedade. Impossibilidade." (Recurso Administrativo: 1004474-71.2018.8.26.0032; Corregedor Geral da Justiça: Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco).*
>
> *"PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - Alienação fiduciária em garantia. Cancelamento das averbações referentes à consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária - Impossibilidade - Purgação da mora que deve ocorrer no Registro de Imóveis e dentro do prazo estabelecido - Inteligência dos arts. 26, §1º e § 5º, da Lei nº 9.514/97 - Pagamento realizado diretamente à assessoria credenciada da instituição financeira - Ausência de comunicação pela credora fiduciária que, ademais, requereu a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome – Não configuração de erro de qualificação*

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 1114713-98.2019.8.26.0100 e o código 2C81CCD.

registrária, tampouco de infração disciplinar imputável à Oficial Registradora - Recurso não provido." (Recurso Administrativo nº 1005179- 93.2017.8.26.0100, Corregedor Geral da Justiça: Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco).

"Registro de Imóveis - Alienação fiduciária em garantia - Mora - Consolidação da propriedade em nome da fiduciária - Alegação de que os valores em atraso foram pagos diretamente à credora fiduciária - Pedido de cancelamento da averbação que consolidou a propriedade - Impossibilidade -Purgação da mora que deve ocorrer no Registro de Imóveis - Inteligência dos artigos 26, § 5°, da Lei nº 9.514/97 e 327 do Código Civil - Purgação que, ademais, não foi comunicada pela fiduciária, que requereu a consolidação da propriedade do bem em seu nome - Recurso improvido." (Recurso Administrativo nº 1012250-49.2017.8.26.0100; Corregedor Geral da Justiça: Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças).

"Registro de Imóveis – Alienação fiduciária em garantia - Mora - Consolidação da propriedade em nome da fiduciária - Alegação de que os valores em atraso foram pagos diretamente à credora fiduciária antes da consolidação da propriedade - Pedido de cancelamento da averbação que consolidou a propriedade - Impossibilidade - Purgação da mora que deve ocorrer no Registro de Imóveis dentro do prazo estabelecido - Inteligência dos

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 1114713-98.2019.8.26.0100 e o código 2C81CCD.

artigos 26, §§ 1ª e 5° da Lei nº 9.514/97 e 327 do Código Civil." (Recurso Administrativo nº 1099247-69.2016.8.26.0100; Corregedor Geral da Justiça: Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças).

Havida, pois, a consolidação da propriedade fiduciária em favor da credora fiduciária, ainda que purgada a mora a devedora fiduciante somente poderá reaver o bem por meio da aquisição da propriedade, derivada da celebração de um novo negócio jurídico entre as partes.

Por essas razões, respeitado o entendimento da recorrente, a r. sentença deve ser mantida em sua integralidade.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido da homologação do pedido de desistência do recurso interposto por *Cygnus Tecnologia em Serviços Ltda.* e pelo não provimento do recurso interposto pela *Caixa Econômica Federal*.

Sub censura.

São Paulo, 13 de agosto de 2021.

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 1114713-98.2019.8.26.0100 e o código 2C81CCD.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1114713-98.2019.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 16 de agosto 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, homologo o pedido de desistência do recurso interposto por *Cygnus Tecnologia em Serviços Ltda.* e nego provimento ao recurso interposto pela *Caixa Econômica Federal*.

Publique-se.

São Paulo, 16 de agosto de 2021.

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 1114713-98.2019.8.26.0100 e o código 2C80FB8.