(367/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – LEILÕES, PELA MODALIDADE VIRTUAL E PRESENCIAL, ESTE REALIZADO EM LOCAL DIVERSO DAQUELE EM QUE SITUADO O IMÓVEL – VALIDADE – PRECEDENTES DO C. CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA – RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por *Banco Santander (Brasil) S.A.* contra decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Dracena/SP (fls. 153/163), que manteve a recusa de averbação de leilões negativos na matrícula nº 19.362, daquela serventia imobiliária (fls. 146/149).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 184/187).

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 em questão.

Alega o recorrente, em síntese, que a Lei nº 9.514/97 não detalha como devem ser feitos os leilões extrajudiciais e que, ausentes previsão legal ou contratual dispondo sobre o tema, inexiste vedação para que os leilões ocorram fora da Comarca em que situado o imóvel. Afirma que no item 17.1 do contrato de compra e venda com garantia de alienação fiduciária (fls. 41), ficou ajustado que os leilões seriam anunciados por edital e publicados em jornal de maior circulação na Comarca do imóvel, o que foi atendido pelo recorrente. Aduz que os leilões foram realizados na modalidade presencial e virtual, bem como que cumpriu todos os trâmites da legislação pertinente, não havendo fundamento legal para manutenção do óbice (fls. 153/163).

O imóvel de matrícula nº 19.362 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Dracena foi alienado fiduciariamente por Rodrigo Gutierrez e Rosimeire da Silva Gutierrez ao Banco Santander (Brasil) S.A, conforme registro de nº 6 da matrícula de fls. 46/48, com posterior consolidação da propriedade do referido bem à credora fiduciária, ante o inadimplemento do débito pelos devedores fiduciantes, nos termos da averbação de nº 7, consoante consulta direta na referida matrícula.

Com a consolidação da propriedade, o recorrente Banco Santander (Brasil) S.A promoveu os leilões do imóvel, segundo o disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/1997:

"Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o

fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro deque trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 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.

§ 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos".

Sobrevindo leilões negativos, o Banco Santander (Brasil) S.A requereu a averbação do resultado negativo dos leilões ao Registrador, atendendo à exigência do item 254 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que prescreve:

> *"254. A averbação dos leilões negativos será feita a requerimento do credor fiduciário ou de pessoa interessada, instruído com cópias autênticas das publicações dos leilões e dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial".*

O requerimento apresentado ensejou a nota de devolução (fls. 84/87), com a seguinte exigência:

> *"Os documentos apresentados indicam de forma inequívoca a realização dos leilões na RUA DA MOOCA, 3.508/3.547, Mooca, São Paulo/SP.*
>
> *No entanto, o Instrumento Particular Com Eficácia de Escritura Pública – Leis nºs 4.380/64 e 5.096/66 Alienação Fiduciária em Garantia – Lei nº 9.514/97 entre SAMOEL VICENTE MARCIANO e CHIZUE SATO MARCIANO (Vendedores), RODRIGO GUTIERREZ e ROSIMEIRE DA SILVA GUTIERREZ (Compradores) e BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (Credor Fiduciário), não indica expressamente a possibilidade de alienação do imóvel em localidade distinta da situação do imóvel (Cláusula 17).*
>
> *(...)*
>
> *Dessa forma, considerando que o imóvel está localizado no Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, mesma localidade do domicílio dos devedores, inviável a realização de leilões no Município de São Paulo sem prévia e expressa*

autorização de todos os interventores na relação contratual.

(...)

*Diante de todo o exposto, **o pedido de averbação de leilões negativos deverá ser apresentada(sic) juntamente com documentos comprobatórios da realização dos leilões no local de situação do imóvel**, salvo se expressamente pactuada entre as partes a realização de leilões em localidade diversa, circunstância que deverá ser comprovada documentalmente".*

A r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente manteve o óbice apresentado pelo delegatário que, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não deve prevalecer.

Consoante consignado no r. parecer da lavra do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça, Dr. Marcelo Benacchio, lançado nos autos do Processo CG nº 1008480-35.2019.8.26.0114 e aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Doutor Geraldo Francisco Pinheiro Franco:

"A recusa da averbação dos leilões negativos e do cancelamento da alienação fiduciária foi também fundada na decisão do E. Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível n. 1007423-92.2017.8.26.0100, j. 24/07/2018.

Não obstante, aquele órgão colegiado compreendeu pela legalidade do leilão realizado em meio eletrônico e de forma presencial em localidade diversa da situação do bem, afastando a aplicação do precedente acima referido por tratar de questão diversa.

Nesse sentido, entre outros, o julgamento das apelações cíveis n. 0011312-94.2018.8.26.0566 em 19/09/2019, 1026079-87.2018.8.26.0577 em 25/07/2019, 1001252-75.2019.8.26.0577 em 23/08/2019 e 1029836-89.2018.8.26.0577 em 23/08/2019.

No voto de Vossa Excelência, na Apelação Cível: 0011312-94.2018.8.26.0566, j. 19/09/2019, constou:

A Caixa Econômica Federal (CEF) promoveu os leilões nas modalidades virtual e presencial, e, além disso, houve publicação do edital em jornal de circulação no município em que localizado o imóvel (fls. 5/12).

Em decorrência, não há qualquer vício na publicação do edital que possa ser reconhecido em procedimento de dúvida.

Igual ocorre com a realização do leilão presencial em comarcas diversas, pois, de forma concomitante, também se realizou o ato de forma virtual, em endereço da Internet divulgado no edital que foi publicado no município da situação do imóvel.

Sendo o leilão presencial e virtual, eventual litígio envolvendo a realização dos leilões e a arrematação do imóvel também deverá ser dirimido em ação jurisdicional, de que participem todos os interessados, com o devido contraditório e ampla defesa.

Diante da informação de que o credor fiduciário realizou prévia comunicação dos leilões aos devedores fiduciantes, não cabe impedir o registro da escritura de compra e venda, pois a eventual declaração da inexistência da comunicação, ou de vício em sua realização, deverão ser obtidas pelos devedores em ação própria, a ser movida contra todos os interessados.

Por fim, a forma de publicação do edital e de realização dos leilões não se confundem com a situação verificada por este Col. Conselho Superior da Magistratura no julgamento da Apelação n.º 1007423- 92.2017.8.26.0100; naquele caso, o edital foi publicado em jornal que não tinha circulação no local do imóvel e, além disso, o leilão, apenas se realizou pela modalidade física na Comarca de Vitória, Estado do Espírito Santo, sem autorização no respectivo contrato de alienação fiduciária.

Nessa perspectiva, no presente pedido de providências em razão dos leilões terem sido realizado de forma virtual e também

presencial em cidade diversa, não estando presentes as razões invocadas no julgamento da Apelação n.º 1007423-92.2017.8.26.0100 do C. Conselho Superior da Magistratura, compete o acolhimento do inconformismo recursal ante sua conformidade ao regramento legal incidente nos termos dos fundamentos constantes nos precedentes administrativos referidos e transcritos, acomodando e uniformizando as decisões administrativas em matéria registral imobiliária".

Na hipótese dos autos, o recorrente promoveu os leilões nas modalidades virtual e presencial, tendo havido publicação do edital em jornal de circulação no município em que localizado o imóvel. Por conseguinte, não estando presentes as razões invocadas no julgamento da Apelação nº 1007423-92.2017.8.26.0100 do C. Conselho Superior da Magistratura, 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 19.362 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Dracena.

Sub censura.

São Paulo, 03 de outubro de 2023.

LETÍCIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

CONCLUSÃO

Em 05 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1001504-10.2020.8.26.0168

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como **recurso administrativo**, na forma do art. 246, do Código Judiciário do Estado de São Paulo, ao qual **dou provimento**, a fim de determinar a realização da averbação pretendida na matrícula nº 19.362 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Dracena.

Publique-se.

São Paulo, 05 de outubro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica