CONCLUSÃO

Em 27 de março de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(293/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Alienação fiduciária em garantia – Averbação de leilões negativos – Notificação do devedor – Publicação do edital em jornal de grande circulação – Leilões, pela modalidade virtual e presencial, realizados em local diverso daquele em que situado o imóvel – Validade – Precedentes do C. Conselho Superior da Magistratura – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto pelo *Ministério Público do Estado de São Paulo* contra decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP, que julgou improcedente o pedido de providências, afastando a recusa da registradora em averbar, na matrícula nº 194.979 da referida serventia imobiliária, que os leilões referidos no art. 27 da Lei nº 9.514/97

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 1007366-30.2019.8.26.0577 e o código 2D14A2D.

resultaram infrutíferos (fl. 178/179).

Alega o recorrente, em síntese, que os leilões previstos na Lei nº 9.514/97 devem ser promovidos na Comarca em que localizado o imóvel, mesmo que omisso o contrato de alienação fiduciária a respeito. Aduz que o argumento de que eventual prejuízo deverá ser objeto de ação própria não se sustenta, mormente quando a recusa está consubstanciada em alguma inobservância de formalidade essencial prevista na lei. Entende que é preciso privilegiar a proteção do devedor primitivo, mediante efetiva possibilidade de participação no leilão, e discorda do entendimento no sentido de que a publicidade dos leilões está garantida com sua divulgação na rede mundial de computadores (fl. 184/188).

Foram ofertadas contrarrazões (fl. 192/197).

O 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP manifestou-se a fl. 189.

Nos termos da r. decisão monocrática a fl. 204/206, os autos foram encaminhados do C. Conselho Superior da Magistratura para esta Corregedoria Geral da Justiça.

A parte recorrida regularizou sua representação processual nos autos (fl. 222/262).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fl. 268/271).

É o relatório.

Opino.

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 1007366-30.2019.8.26.0577 e o código 2D14A2D.

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.

Consoante consignado no 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:

> *"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.*

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 1007366-30.2019.8.26.0577 e o código 2D14A2D.

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.

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 1007366-30.2019.8.26.0577 e o código 2D14A2D.

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, há indicação correta de notificação do devedor no endereço contratual, conforme se verifica do documento a fl. 13, em exata correspondência com seu nome e endereço a fl. 44, nos termos do art. 27, § 2º A, da Lei nº 9.514/97.

Ademais, a recorrida promoveu os leilões nas modalidades virtual e presencial, tendo havido publicação do edital em jornal de circulação no Município em que localizado o imóvel (fl. 20/22).

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 1007366-30.2019.8.26.0577 e o código 2D14A2D.

Em seus aspectos formais, pois, o título preenche os requisitos para o registro.

Não estando presentes as razões invocadas no julgamento da Apelação nº 1007423-92.2017.8.26.0100 do C. Conselho Superior da Magistratura, os óbices apresentados pela registradora merecem ser afastados, certo que não há nenhum vício na publicação do edital ou na cientificação do devedor.

E o mesmo ocorre com a realização do leilão presencial em Comarca diversa, eis que, concomitantemente, realizou-se o ato de forma virtual, em endereço da Internet divulgado no edital publicado em jornal de grande circulação, na região em que está localizado o imóvel.

Nesse sentido, o parecer elaborado pela MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça, Dr.ª Letícia Fraga Benitez, lançado nos autos do Processo CG nº 1001768-95.2019.8.26.0577, recentemente aprovado por Vossa Excelência e cuja ementa merece ser transcrita:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Pedido de Providências - Alienação fiduciária em garantia - Averbação de leilões negativos quitação e extinção da dívida - Prova de notificação quanto ao leilão - Publicação do edital em jornal de grande circulação - Leilões, pelas modalidades virtual e, ainda, presencial, realizados em local diverso daquele em que situado o imóvel - Recurso não provido."*

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 1007366-30.2019.8.26.0577 e o código 2D14A2D.

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 negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 31 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 1007366-30.2019.8.26.0577 e o código 2D14A2D.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1007366-30.2019.8.26.0577

CONCLUSÃO

Em 01 de setembro 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, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 01 de setembro 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 1007366-30.2019.8.26.0577 e o código 2D0F229.