



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0010880-75.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Dúvida - Propriedade**
 Requerente: **REGISTRO DE IMÓVEIS e outro**
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>
 Informação indisponível >>:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos,

Cuida-se de procedimento de dúvida apresentado pelo Sr. Oficial de Registros Públicos que aduz estar prejudicado, por ora, o registro da escritura, pois ausente prova da publicação dos editais dos leilões no local de situação do imóvel. Além disso, os leilões foram realizados em local distinto do imóvel sem que para isso houvesse previsão contratual.

O Ministério Público, como curador de registros, afirmou que a questão é de alta indagação e deve ser resolvida nas vias ordinárias (fls.129/130).

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

A dúvida é procedente.

Tratava-se de um imóvel adquirido com financiamento da Caixa Econômica Federal e que, após inadimplência da mutuária, foi a leilão.

Verifica-se que após dois leilões negativos, a Caixa Econômica Federal fez a venda do imóvel para Airton Masci através de licitação fechada.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Essa situação, de venda em licitação fechada, em nada altera a necessidade de que os leilões outrora realizados tenham sido feitos de forma regular.

Isso porque ao Sr. Oficial de Registros incumbe averbar os leilões negativos, nos termos do item 260 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - Extrajudicial.

In verbis: 260. 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.

No caso em tela, verifica-se que não houve demonstração de que os leilões foram feitos de acordo com o que determina a lei.

Estabelece a Lei 9.514/97: "**Art. 27.** Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel. § 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017) § 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.

Além disso, contratualmente, com o devedor fiduciário,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

estabeleceu-se que em caso de inadimplência e leilão, haveria divulgação por três dias em jornal de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso se no local do imóvel não houvesse imprensa de circulação diária (cf. cláusula décima quinta, fls.83).

As publicações, no caso em tela, se deram pelo Diário Comércio e Indústria e Serviços e os leilões ocorreram em Bauru e Campinas. O imóvel situa-se em São Carlos.

Nesse contexto, cobra presença a aplicação do precedente do Conselho Superior da Magistratura, Apelação Cível 1007423-92.2017.8.26.0100, que tem a seguinte ementa: Relator: Geraldo Francisco Pinheiro Franco, Lei: LAF - Lei de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel - 9.514/1997 ART: 27 PAR: 4, 5, 6 - Lei: LAF - Lei de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel - 9.514/1997 ART: 24 Especialidades: Registro de Imóveis Registro de Imóveis – Alienação fiduciária em garantia – Ausência de prova da publicação do edital dos leilões no local da situação do imóvel – *Leilão* realizado em local diverso daquela em que situado o imóvel, sem previsão legal ou contratual – Registro inviável – Recurso não provido.

Consta de referido acórdão: “A Lei 9.514/97 não dispõe de forma específica sobre os procedimentos para a realização dos leilões, prevendo somente que devem ser objeto de fixação no contrato, mas por se tratar de medida de proteção do devedor a fixação desses requisitos não pode ser dispensada pelas partes, nem ser previsto que serão fixados por ato unilateral do credor. Sobre o tema, manifesta-se Melhim Namem Chalhub: “A lei não dispõe sobre os procedimentos para a realização do leilão, determinando, entretanto, que eles devem ser explicitados em cláusula do contrato de alienação fiduciária. Devem as partes, obviamente, ater-se aos


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

princípios gerais que regem a matéria, já consagrados no Código de Processo Civil, na Lei 4.591/64 e no Decreto-lei 70/66. Assim, em atenção à segurança jurídica, os procedimentos do *leilão* deverão estar explicitamente previstos no contrato, podendo-se considerar, a título de sugestão os seguintes procedimentos: (...) ("Negócio Fiduciário", 3ª ed., Rio de Janeiro: RENOVAR, 2006, p. 295). O contrato celebrado entre as partes, ou seja, entre o apelante Banestes S/A – Banco do Estado do Espírito Santo e "Taura Trading Ltda.", prevê que os leilões deveriam ser precedidos da publicação de edital em jornal de grande circulação no local dos imóveis, ou em de comarca de fácil acesso se inexistente jornal com circulação diária no local dos imóveis: "17) O público *leilão* (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado em um dos jornais de maior circulação no local do(s) imóvel(s) ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do(s) imóvel(s), não houver imprensa com circulação diária" (fls. 48 e 172 – grifei). Contudo, a petição inicial deste procedimento de dúvida inversa e os documentos prenotados pelo Sr. 14º Oficial de Registro de Imóveis (fls. 141 e 189) os apelantes somente demonstram a publicação de edital no jornal "A Gazeta", sem comprovar que se trata de jornal com grande circulação na Comarca de São Paulo que, como sabido, conta com vários jornais que atendem esse requisito. Com efeito, os documentos de fls. 141 e 189 não demonstram a cidade em que circulou o jornal onde publicado o edital, contendo, apenas, certidão de autenticação realizada pelo 2º Tabelião de Notas da Comarca de Vitória, Espírito Santo. A prova da regular publicação do edital era atribuição dos apelantes e deveria instruir o título apresentado para registro, o que não ocorreu. Sem a prova da publicação do edital no local da situação dos

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

imóveis, conforme previsto no contrato, não se mostra possível o registro do posterior contrato de compra venda celebrado entre os apelantes (fls. 200 e seguintes). E essa prova não pode ser agora suprida porque o procedimento de dúvida somente comporta duas soluções que são a possibilidade, ou não, do registro do título protocolado e prenotado que, por sua vez, deve analisado tal como se encontrava no momento em que surgida a dissensão entre a apresentante e o Oficial de Registro de Imóveis. Cabe também observar que a qualificação do título realizada no julgamento da dúvida é devolvida por inteiro ao Órgão para tanto competente, sem que disso decorra decisão *extra petita* ou violação do contraditório e ampla defesa, como decidido por este Colendo Superior da Magistratura na Apelação Cível nº 33.111-0/3, da Comarca de Limeira em v. acórdão de que foi relator o Desembargador Márcio Martins Bonilha: “Inicialmente, cabe ressaltar a natureza administrativa do procedimento da dúvida, que não se sujeita, assim, aos efeitos da imutabilidade material da sentença. Portanto, nesse procedimento há a possibilidade de revisão dos atos praticados, seja pela própria autoridade administrativa, seja pela instância revisora, até mesmo de ofício (cf. Ap. Cív. 10.880-0/3, da Comarca de Sorocaba). Não vai nisso qualquer ofensa ao direito de ampla defesa e muito menos se suprime um grau do julgamento administrativo. O exame qualificador do título, tanto pelo oficial delegado, como por seu Corregedor Permanente, ou até em sede recursal, deve necessariamente ser completo e exaustivo, visando escoimar todo e qualquer vício impeditivo de acesso ao cadastro predial. Possível, portanto, a requalificação do título nesta sede, ainda que de ofício, podendo ser levantados óbices até o momento não argüidos, ou ser reexaminado fundamento da sentença, até para alteração de sua parte dispositiva” (“Revista de Direito Imobiliário”, 39/339). A ausência da prova da publicação do edital dos leilões no local da situação dos imóveis, na forma prevista no contrato de alienação fiduciária em garantia, basta para impedir o registro do novo contrato de compra e venda celebrado entre os apelantes. Isso porque a regularidade dos leilões dos imóveis dados em alienação fiduciária em garantia, decorrentes do não pagamento das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

prestações pelo devedor fiduciante, diz respeito ao atendimento de norma de ordem pública e constitui matéria que deve ser apreciada de ofício. Não bastasse, os leilões foram realizados na Comarca de Vitória, Espírito Santo (fls. 184/185), ou seja, em local distinto da situação dos imóveis, sem que para isso existisse previsão legal ou contratual.

Diante do exposto, procede a dúvida do Sr. Oficial razão pela qual não deve ser feito o registro.

Intimem-se. Oportunamente arquivem-se. Ciência ao M.P.

São Carlos, 14 de dezembro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**