



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1006146-71.2021.8.26.0077

(194/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS GARANTIDORES FIDUCIANTES – INTIMAÇÃO NA PESSOA DO PROCURADOR – AUSÊNCIA DE PODERES EXPRESSOS PARA RECEBER INTIMAÇÃO NA PROCURAÇÃO – ADEMAIS, NECESSIDADE DE SER APRESENTADA CERTIDÃO DA PROCURAÇÃO PÚBLICA DENTRO DO PRAZO DE VALIDADE DE 90 (NOVENTA) DIAS – PEDIDO INDEFERIDO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por **Banco Santander (Brasil) S.A.** contra a r. decisão que manteve o indeferimento do pedido de intimação dos garantidores fiduciantes na pessoa do procurador que os representou quando da celebração do contrato com garantia de alienação fiduciária para a purgação da mora (fls. 126/127).

Em suas razões, o recorrente afirmou que a intimação deve ser feita na pessoa do procurador, cujos poderes que lhe foram outorgados à época da celebração do contrato com garantia de alienação fiduciária são mais do que suficientes para a prática do ato pretendido, observado, ainda, que a procuração pública outorgada perante o Consulado Brasileiro localizado em Nagoia, Japão, se deu por prazo indeterminado, sem que tivesse



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1006146-71.2021.8.26.0077

sido verificado o substabelecimento ou a revogação (fls. 134/144).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 351/353).

É o relatório.

Opino.

De início, impende consignar que, apesar da interposição do recurso com o nome de apelação, cuida-se de procedimento administrativo comum e, por conseguinte, recurso administrativo (artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo), cujo processo e julgamento competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

O apelante, credor fiduciário, formulou requerimento de intimação dos devedores e garantidores fiduciantes para a purgação da mora, deflagrando assim o procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade imobiliária, nos termos da Lei nº 9.514/1997.

Ocorre que os garantidores fiduciantes Abigail Socorro Lourenzo Borges e Waldir Borges, proprietários do imóvel matriculado sob nº 16.486 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Birigui, não foram encontrados. Diante disso, o credor fiduciário postulou que suas intimações fossem realizadas em nome daquele que os representou quando da celebração do contrato com garantia de alienação fiduciária, o que, contudo, foi indeferido, pois a procuração não outorgou poderes para tanto e, como foi lavrada há mais de 4 anos, necessária a apresentação de certidão (segunda via) dentro do prazo de validade de 90 (noventa) dias (fls.41/42).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1006146-71.2021.8.26.0077

E razão assiste ao Registrador.

O procedimento de intimação do fiduciante deve obedecer ao rito minudenciado no artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, estabelecendo o §3º o seguinte:

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

Analisada a procuração (fls. 77/80), não se verificou a outorga de poderes ao procurador para o recebimento de intimações, sobretudo a intimação em questão que, para além das consequências naturais da constituição do devedor fiduciante em mora, permite, não havendo a purgação, a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

A intimação sobre a constituição em mora é de extrema relevância para o devedor fiduciante, cuja posse e propriedade de seu bem estão em risco, de modo a exigir que a procuração traga de forma expressa o poder para o recebimento de intimações.

Logo, o poder expresso e específico outorgado para que o determinado imóvel fosse dado em garantia de alienação fiduciária não elide a necessidade de constar poder expresso para receber intimação.

Se mais não fosse, pelo tempo decorrido desde a lavratura da procuração na Repartição Consular Brasileira (em



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1006146-71.2021.8.26.0077

Nagoia, Japão), mais de 4 anos, era de rigor que se comprovasse que ainda estava em vigor. Para tanto, o credor deveria ter solicitado uma certidão (segunda via) da procuração registrada no posto consular, observado o prazo de validade de 90 (noventa) dias (itens 15, e 42c, 45h e 89.1, do Capítulo, XVI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

Note-se que o apelante só adotou providências perante o Consulado para obter informações sobre eventual substabelecimento ou revogação da procuração no curso deste procedimento, em sede recursal (fls. 140).

Em suma, não há mesmo como se proceder à intimação da forma como pretendida.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de ser recebida a apelação como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele ser negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 13 de junho de 2023

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 14 de junho de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcio José de Almeida Silva, escrevente Técnico Judiciário, Gab 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1006146-71.2021.8.26.0077

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**.

São Paulo, 14 de junho de 2023

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Recurso Administrativo nº 1006146-71.2021.8.26.0077