

PPP nº 82/2018 - CGJ**RECLAMANTE:** Enódio Alves de Oliveira Neto**RECLAMADO:** Carlos Alberto Ribeiro Roma, Titular do 6º Cartório de Notas da Capital**RECLAMAÇÃO – RECEBIMENTO DE EMOLUMENTOS ATRAVÉS DE CONTA DE FUNCIONÁRIA PARA FINS DE PRATICAR ATOS DE NOTAS E CUSTEIO DE ATOS DE REGISTRO IMOBILIÁRIO – COMPOSIÇÃO DE ACORDO - ARQUIVAMENTO**

Acolho o Parecer do MM Juiz auxiliar, por seus fundamentos, os quais adoto.

Recife, 29 de janeiro de 2019.

Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos

Corregedor Geral da Justiça

PPP 486/2018 CGJPE**CONSULENTE:** Laércio Roberto Lemos de Souza – Superintendente Regional da CEF**Órgão Julgador:** Corregedoria Geral da Justiça do estado de Pernambuco**Assunto:** Consulta. Aplicados à execução extrajudicial

EMENTA: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – PRAZO – LEI 9514/97, ARTIGO 26-A, §2º, PRAZO DE 30 DIAS – NORMAS DE SERVIÇO DO ESTADO, PRAZO DE 120 DIAS – NATUREZA JURIDICA DA CONSOLIDAÇÃO, PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO – ANTINOMIA QUE SE RESOLVE PELA APLICABILIDADE DO PRAZO PREVISTO NA NORMA FEDERAL

Consulta proposta por Laércio Roberto Lemos de Souza – Superintendente Regional da CEF sobre prazos aplicados em execução extrajudicial, mais precisamente sobre os prazos para **averbação da consolidação da propriedade imóvel**, nos termos a seguir.

Dispositivos legais envolvidos:

LEI 9514/1997

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária relativos às operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalerá o contrato de alienação fiduciária. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Por sua vez, o Código de Normas dos serviços extrajudiciais do estado dispõe:

Art. 1.091. Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias da intimação, ou da última publicação do edital, sem que tenha sido efetuado o pagamento pelo devedor fiduciante, o registrador certificará ao credor fiduciário, para que este possa requerer a averbação da consolidação da propriedade em seu nome, no prazo máximo de 120 (cento e vinte dias) dias contados da certificação, instruindo o requerimento com a guia de recolhimento do ITBI, do laudêmio, se incidente, do pagamento dos emolumentos e da TSNR.

Concluindo, requer que seja considerado o prazo de 120 dias para fins de averbação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, com fundamento no artigo 1091 do código de normas dos serviços extrajudiciais.

É o relatório. Opino.

A natureza jurídica da consolidação da [propriedade](#) reflete diretamente nos registros públicos, sendo etapa intermediária do procedimento de execução extrajudicial, realizada perante o Cartório de Registro de Imóveis no qual o imóvel, objeto da execução, encontra-se registrado. Os procedimentos a serem observados nesta execução extrajudicial estão previstos, em linhas gerais, na Lei nº 9.514/97.

A Lei nº 9.514/97, em seu art. 22, assim define a alienação fiduciária:

“A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel”.

A condição resolutiva é o adimplemento da dívida garantida. Quando não há adimplemento, o devedor é intimado para purgar a mora no prazo de 15 dias. Não paga a dívida neste prazo, abre-se para o credor fiduciário a possibilidade de consolidar-se na propriedade plena do bem. E aqui surge a questão central da presente consulta.

A consolidação gera uma obrigação para o credor fiduciário. Uma vez consolidado na propriedade plena do bem, a Lei nº 9.514/97 o obriga a realizar os leilões do imóvel no prazo de 30 dias. Contudo, as normas de serviço trazem a previsão de até 120 dias, como prazo máximo.

Apesar do interesse manifesto pela instituição financeira em que prevaleça o prazo previsto nas normas de serviço, precisamos analisar a antinomia de acordo com regras da teoria do ordenamento, sob pena de se invadir competências e se criar nulidades, trazendo insegurança jurídica para os sujeitos envolvidos, devedores, credores ou terceiros interessados.

Sobre a natureza jurídica, a consolidação é uma etapa do procedimento da execução extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/97, e gera para o credor fiduciário a obrigação de realizar os leilões do imóvel. Não é a etapa do procedimento que marca a extinção do contrato de alienação fiduciária, pois com a consolidação da propriedade plena do bem em favor do credor fiduciário, o contrato de alienação fiduciária não se resolve. Estará resolvido apenas com a realização dos leilões, nos termos dos parágrafos 4º e 6º do art. 27 da Lei nº 9.514/97. A consolidação também não implica na incorporação do bem ao patrimônio do credor fiduciário, o que ocorrerá apenas na hipótese de ausência de arremate em leilão.

Com base neste raciocínio, o entendimento de nossos tribunais tem sido de que à alienação fiduciária de imóveis é aplicável subsidiariamente o Decreto-Lei nº 70/1966. O art. 34 deste Decreto-Lei prevê a possibilidade do devedor purgar a mora a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação. Vejamos ementa de julgado do Colendo Superior Tribunal de Justiça neste sentido:

RECURSO ESPECIAL . ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO DECRETO-LEI Nº 70/1966. 1. Cinge-se a controvérsia a examinar se é possível a purga da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997) quando já consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário. 2. No âmbito da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o contrato não se extingue por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, após a lavratura do auto de arrematação. 3. Considerando-se que o credor fiduciário, nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, não incorpora o bem alienado em seu patrimônio, que o contrato de mútuo não se extingue com a consolidação da propriedade em nome do fiduciário, que a principal finalidade da alienação fiduciária é o adimplemento da dívida e a ausência de prejuízo para o credor, a purgação da mora até a arrematação não encontra nenhum entrave procedimental, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966. 4. O devedor pode purgar a mora em 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, ou a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação (art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966). Aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966 às operações de financiamento imobiliário a que se refere a Lei nº 9.514/1997. 5. Recurso especial provido. (REsp 1462210 / RS, Rel. Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, d. j. 18/11/2014).

À luz do entendimento jurisprudencial acima apresentado, a consolidação não é a etapa do procedimento de execução extrajudicial que marca a extinção do contrato de alienação fiduciária pelo inadimplemento, pois ao devedor ainda é permitida a purga da mora. Por essa razão, apesar do nome sugerir, também não é a consolidação da propriedade plena em favor do credor, pois, purgada a mora, ao devedor é outorgada nova possibilidade de implemento da condição resolutiva da propriedade.

O instituto da [penhora](#), enquanto etapa necessária da execução judicial, em muito se assemelha com a consolidação da propriedade do bem imóvel na execução extrajudicial. Isto porque se adequa às mesmas negativas da consolidação: não extingue o título exequendo, pois a extinção dar-se-á apenas com a satisfação integral do crédito, e também não acarreta a alteração da titularidade do bem.

Tratando-se de imóvel, a penhora deve ser averbada na matrícula para produzir efeitos contra terceiros. Na execução extrajudicial a consolidação também é averbada, e, apesar do registro necessário do contrato de alienação, o que já produziria o efeito de garantia contra terceiros, tal averbação produz efeitos distintos contra terceiros. Os direitos de fiduciante são patrimoniais, e, portanto, podem ser negociados. Portanto, a averbação da consolidação deixa claro para terceiros, eventualmente interessados na aquisição dos direitos do(s) fiduciante(s), que o contrato de alienação fiduciária não está sendo cumprido regularmente.

A penhora tem ainda a finalidade de garantir que a execução será satisfeita pela futura venda ou adjudicação do bem. Na consolidação a garantia é desnecessária, pois seu pressuposto, alienação fiduciária, já significa que o imóvel garante o pagamento da dívida. Contudo, tal desnecessidade não impede o exercício de estabelecermos aqui um paralelo entre os institutos da penhora e da consolidação da propriedade. Ademais, consolidado/penhorado o imóvel, o entendimento jurisprudencial é de que ao executado é permitido quitar seu débito

até a assinatura do auto de arrematação. Portanto, com as exclusões e comparações realizadas, podemos concluir que, à luz do entendimento jurisprudencial de aplicabilidade subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966 à Lei nº 9.514/97, a natureza jurídica da consolidação seria de penhora, no procedimento de execução extrajudicial.

Nesta linha de raciocínio, notamos que a matéria não versa puramente sobre procedimentos em matéria registral e notarial, o qual autorizaria uma normatização específica por meio de provimentos, mesmo que destoando de eventuais previsões legais. O instituto em questão tem natureza executiva, configurando antinomia de primeiro grau, em razão da matéria. Pelo critério da hierarquia, a lei federal terá preponderância sobre ato normativo secundário, não podendo ter sua aplicabilidade afastada por via de Provimento, razão pela qual **OPINO** pelo **INDEFERIMENTO** do pedido formulado na consulta. Deve o dispositivo em análise ser revisto por ocasião de revisão do Código de Normas do estado.

É o parecer. Sub Censura.

Recife, 21 de dezembro de 2018.

Dr. Carlos Damião Pessoa Costa Lessa

Juiz Corregedor Auxiliar

Serviços Notariais e de Registro da Capital

PPP 486/2018 CGJPE

CONSULENTE: Laércio Roberto Lemos de Souza – Superintendente Regional da CEF

Órgão Julgador: Corregedoria Geral da Justiça do estado de Pernambuco

Assunto: Consulta. Aplicados à execução extrajudicial

EMENTA: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – PRAZO – LEI 9514/97, ARTIGO 26-A, §2º, PRAZO DE 30 DIAS – NORMAS DE SERVIÇO DO ESTADO, PRAZO DE 120 DIAS – NATUREZA JURIDICA DA CONSOLIDAÇÃO, PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO – ANTINOMIA QUE SE RESOLVE PELA APLICABILIDADE DO PRAZO PREVISTO NA NORMA FEDERAL

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, por seus fundamentos, os quais adoto.

Publique-se.

Recife, 21 de dezembro de 2018.

Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos

Corregedor Geral da Justiça

Consulente: (...)

Assunto: valor irrisório a ser considerado, para fins de informar à Fazenda Pública o crédito decorrente do não pagamento de custas e taxas judiciárias.

PARECER

Cuida-se de consulta formulada pela Juíza (...), da Vara (...), através do e-mail funcional, na qual questiona a necessidade de oficiar a Procuradoria da Fazenda Pública comunicando o não pagamento de custas judiciais de valor inferior a R\$ 1.000,00 (um mil reais), haja vista que o art. 22 da Lei nº 13.178/2002 estabelece ser este o valor de referência para inscrição em dívida ativa e que o art. 1º, inciso III, da Lei Complementar nº 105, de 20/12/2007 c/c art. 1º do Decreto nº 32.549, de 28/10/2008, estabelece a quantia de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) como limite legal de cobrança .

É o teor da consulta. **Passo a opinar .**

Com o elevado e costumeiro acerto, a Juíza consulente destacou as normas positivadas que tratam da matéria em análise.

A Lei Ordinária nº 13.178, de 29/12/2006, com a redação alterada pelo art. 1º da Lei nº 14.731, de 11/07/2012, prescreve:

Artigo 22: “Relativamente aos débitos cujo valor seja igual ou inferior ao R\$ 1.000,00 (um mil reais), observar-se-á:

não serão inscritos na Dívida Ativa;

serão cancelados quando já inscritos anteriormente à data da publicação da presente Lei.

§ 1º Entende-se por valor consolidado, para os créditos não inscritos, o valor do débito com seus acréscimos legais até a data da apuração, e, para os créditos já inscritos, o saldo remanescente acrescido dos eventuais encargos e acréscimos legais.

§ 2º Os órgãos responsáveis pela administração, apuração e cobrança de créditos devem efetuar a regular cobrança administrativa, mas não remeterão à Procuradoria Geral do Estado de Pernambuco os processos relativos aos débitos de que trata o presente artigo.

A Lei Complementar nº 105, de 20 de dezembro de 2007, assim dispõe:

Art. 1º Procurador Geral do Estado, nas causas em que seja parte ou interessado o Estado de Pernambuco, suas autarquias e fundações públicas, poderá dispensar a propositura de ações e a interposição de recursos, assim como autorizar o reconhecimento da procedência do pedido e a desistência das medidas judiciais em curso, nas seguintes hipóteses:

o litígio envolver matéria em confronto com súmula ou jurisprudência dominante do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior, e desfavorável à Fazenda Pública;

decadência ou prescrição do crédito objeto do litígio;

quando o litígio envolver valor irrisório, a ser fixado em Decreto;

manifesta falta de interesse processual na medida a ser adotada.