



Decisão Nº 267/2021 - PJPI/CGJ/VICECGJ/GABVICOR

## DECISÃO

Ementa: DECISÃO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. VALIDADE DO PRAZO DE 120 DIAS ESTIPULADO NO ARTIGO 901 DO CÓDIGO DE NORMAS DOS SERVIÇOS EXTRAJUDICIAIS DO PIAUÍ. REQUERIMENTO EXTEMPORÂNEO. PRÁTICA DA AVERBAÇÃO. AUSÊNCIA DE NULIDADE. MANUTENÇÃO DA AVERBAÇÃO.

### I - RELATÓRIO

Trata-se de procedimento instaurado perante o Juízo Corregedor Permanente da Comarca de Teresina-PI a partir de ofício (0904313) expedido pela responsável interina pela Serventia Extrajudicial do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Teresina-PI, que comunicou a averbação de 03 (três) consolidações de propriedade em favor da Caixa Econômica Federal no contexto do procedimento estabelecido pela Lei nº 9.514/97, que dispõe sobre alienação fiduciária de coisa imóvel.

Em síntese, a Requerente informa que as referidas consolidações foram praticadas fora do prazo de 120 dias fixados no art. 901 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí. Tratam-se dos protocolos nº 3659, de 20/12/2017 (matrícula nº 3671); nº 3660, de 20/12/2017 (matrícula nº 3674); e nº 5767, de 24/09/2018 (matrícula nº 4495).

Em razão disso, a Requerente pretende o cancelamento das respectivas averbações.

Notificada, a Caixa Econômica Federal apresentou manifestação (1460595) contrária à pretensão da Requerente, pugnando pela manutenção dos atos de consolidação de propriedade em seu favor. Para tanto, alega: **a)** que os procedimentos em questão encontram-se de acordo com a lei federal de regência; **b)** que o eventual cancelamento dos atos contrariará os princípios da celeridade, da economia e da ausência de prejuízo às partes; **c)** que o Código de Normas local não exaure a matéria, uma vez que esta é disciplinada pela Lei nº 9.514/97; **d)** que tal lei "não fixa prazo limite a ser cumprido pelo fiduciário no requerimento de consolidação da propriedade em seu favor"; **e)** que o Código de Normas não possui "força para afastar a aplicabilidade do regramento constante em lei federal, mormente em se tratando de imposição restritiva"; **f)** que o art. 26-A da Lei nº 9.514/97 foi inserido no texto legal pela Lei nº 13.465/2017, sendo norma mais recente com relação ao Código de Normas; **g)** que o citado dispositivo, em seu § 1º, fixa que a consolidação da propriedade 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; **h)** que a lei em questão no prevê o prazo de 120 dias para que seja requerida a consolidação pelo credor fiduciário, tampouco que a ausência do aludido requerimento autorizaria o arquivamento do procedimento ou, ainda, que o curso de tal prazo obriga o credor a repetir o procedimento; e **i)** que a CAIXA enfrenta dificuldade na obtenção rápida da documentação necessária à consolidação da propriedade (como guias de ITBI e laudêmio), frente à demora dos órgãos públicos competentes.

Em seguida, o Juízo Corregedor Permanente da Comarca de Teresina-PI declinou da competência para julgamento do feito (1516236), sob o fundamento de que compete a esta Vice-

Corregedoria Geral da Justiça a atividade de orientação dos serviços notariais e de registro do Piauí que demonstrem importância jurídica, social ou econômica, conforme art. 24, parágrafo único da Lei Complementar nº 234/2018 do Estado do Piauí.

## II - FUNDAMENTAÇÃO

Preliminarmente, importa esclarecer que a competência desta Vice-Corregedoria para apreciar a pretensão em tela decorre da seguinte previsão constante da Lei Complementar nº 234/2018 do Estado do Piauí:

Art. 16. A **Vice-Corregedoria-Geral da Justiça fiscalizará os serviços notariais e de registro**, zelando para que sejam prestados com rapidez, qualidade satisfatória e de modo eficiente, podendo sugerir à autoridade competente a elaboração de planos de adequada e melhor prestação desses serviços.

(...)

Art. 17. A **fiscalização** dos serviços notariais e de registro constitui atividade permanente, **compreendendo** o controle, **a orientação** e a disciplina da atividade, devendo ser exercida com observância aos princípios constitucionais que regem a Administração Pública, observando-se as seguintes diretrizes:

Art. 24. A **atividade de orientação** objetiva a organização administrativa, financeira e técnica dos serviços notariais e de registro, assim como a atuação funcional e disciplinar dos titulares, substitutos e interventores, **compreende, especialmente, as seguintes medidas**:

(...)

IV - **dirimir, em caráter supletivo, as dúvidas de qualquer natureza** levantadas sobre os serviços notariais e de registro.

Parágrafo único. Não serão conhecidas as dúvidas dirigidas à Vice-Corregedoria-Geral da Justiça que não demonstrem **relevância jurídica, social ou econômica**, ou ainda que digam respeito a caso concreto, da competência do juízo natural.

No caso em exame, paira dúvida (no sentido de divergência jurídica) acerca da possibilidade de cancelamento ou não de averbações de consolidação de propriedade realizadas após o transcurso do prazo de 120 dias fixado pelo art. 901 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 da Corregedoria Geral da Justiça).

Nesse contexto, independentemente do caso concreto que originou este feito, vislumbro a existência de relevância jurídica no impasse a ser solucionado, o que atrai a competência desta Vice-Corregedoria para a apreciação da matéria.

Prosseguindo, observo que a questão de fundo merece ser enfrentada a partir de dois pontos: o **primeiro**, acerca da validade da fixação de prazo (no caso, de 120 dias) para que o credor requeira a consolidação da propriedade; e o **segundo**, acerca da consequência da prática da averbação da consolidação após o aludido prazo.

Pois bem. A Lei nº 9.514/97 assim dispõe:

Art. 26. **Vencida e não paga, no todo ou em parte**, a dívida e **constituído em mora o fiduciante**, consolidar-se-á, **nos termos deste artigo**, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de

cobrança e de intimação.

(...)

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, **promoverá a averbação**, na matrícula do imóvel, **da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio**.

Da leitura contextualizada desse dispositivo, constata-se que o direito à consolidação da propriedade não decorre automaticamente da inadimplência do devedor/fiduciante e da posterior sua constituição em mora. Com razão, o § 7º acima transcrito, prevê ainda a necessidade de diligência a cargo do credor-fiduciário para a efetivação da consolidação da propriedade, qual seja, a comprovação do pagamento do ITBI (e do laudêmio, quando for o caso). Não se trata, pois, de um simples requerimento de consolidação da propriedade, mas da indispensável demonstração, pelo pretense beneficiário do ato, do cumprimento do ônus que a lei lhe incumbiu como condição para que a consolidação da propriedade se aperfeiçoe. Portanto, enquanto essa providência não for adotada e verificada pelo registrador, não haverá que se falar em consolidação da propriedade em benefício do credor-fiduciário.

Nesse cenário, é possível que o credor-fiduciário, por variados motivos, mantenha-se inerte, não apresentando o comprovante de pagamento de ITBI e/ou laudêmio exigido pela lei. Contudo, a lei foi omissa quanto prazo para a prática dessa diligência. E admitindo-se, hipoteticamente, a impossibilidade de fixação desse prazo, a consolidação não poderia ser averbada (pela inércia do credor) e a prenotação do procedimento (Livro nº 1 - Protocolo) permaneceria em aberto (sem solução) indefinidamente, impedindo, em razão da prioridade registral, a prática de quaisquer outros atos na matrícula em questão e prejudicando o tráfego imobiliário.

Com todas as vênias, tal engessamento não se coaduna com a concepção constitucional do direito de propriedade, cujo exercício deve se dar em cumprimento também da sua função social (art. 5º, XXII e XXIII), ponderando o seu reflexo perante terceiros, e não sob uma ótica estritamente individualista do titular do direito. Outrossim, a eventual situação de indefinição contraria, ainda, os princípios processuais, uma vez que todo procedimento é fixado com o fim de chegar-se a uma resposta (prestação estatal) que solucione uma demanda, acatando ou rejeitando a pretensão que fora formulada, de modo a conferir segurança às relações jurídicas. Assim, a não fixação de prazo para que o credor-fiduciário se desincumba de um ônus processual (comprovação de pagamento do ITBI e, se for o caso, do laudêmio) do qual depende a finalização do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade importaria em situação incompatível com o ordenamento jurídico brasileiro.

Ademais, o fato de a própria lei não ter fixado prazo para a diligência em comento não permite concluir que é legítimo e razoável que o credor-fiduciário prolongue o procedimento pelo tempo que bem desejar ou mesmo deixe de adotar tal providência sem que a sua letargia implique em reflexos processuais. Não há, no direito brasileiro, qualquer norma procedimental válida nesse sentido. Ao contrário, o processo de execução na esfera judicial - com o qual se pode traçar um paralelo - move-se justamente no interesse do credor. E também há previsão legal de extinção do feito sem resolução do mérito quando, por não promover os atos e as diligências que lhe incumbir, o autor abandonar a causa por mais de 30 (trinta) dias (art. 485, III, do CPC).

Ressalte-se que a regulamentação da lei pelo Poder Judiciário do Estado do Piauí (delegante dos serviços de notas e registros), então por meio da Corregedoria Geral da Justiça, insere-se dentro da sua competência normativa. Com efeito, o poder regulamentar permite não apenas uma mera repetição dos termos do lei, mas também o seu detalhamento, visando à sua melhor aplicação nos casos concretos, e ainda a fixação de outras regras que tenham fundamento na própria lei regulamentada e, em última análise, no ordenamento jurídico considerado sistematicamente, de modo a viabilizar a adequada incidência das normas regulamentadas. É esse, pois, o caso dos dispositivos em exame (art. 901 e 902 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí), que versam sobre questões omissas na lei mas cujo regramento é imprescindível para a finalização do procedimento em análise. Vejamos:

Art. 901. Decorrido o prazo da intimação sem purgação da mora, o oficial do Registro de Imóveis, lançará Certidão de Transcurso de Prazo Sem Purgação da Mora e **dará ciência ao requerente, para eventual requerimento de consolidação da propriedade fiduciária, no prazo de 120 (cento e vinte) dias.**

Art. 902. A consolidação da plena propriedade será feita à vista de requerimento escrito, instruído com a prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio, e de eventual depósito prévio dos emolumentos. Para tais fins, será considerado o preço ou valor econômico declarado pelas partes ou valor tributário do imóvel, independentemente do valor remanescente da dívida.

Parágrafo único. **O requerimento para consolidação da propriedade fiduciária será juntado aos autos do procedimento extrajudicial. Decorrido o prazo de 120 (cento e vinte) dias sem as providências elencadas no item anterior, os autos serão arquivados. Ultrapassado esse prazo, a consolidação da propriedade fiduciária exigirá novo procedimento de execução extrajudicial.**

Por outro lado, somente poder-se-ia falar em excesso no exercício do poder regulamentar caso a regra impugnada contrariasse o texto ou os próprios fins da lei objeto da regulamentação, o que não se verifica no presente caso. Isso, porque o procedimento fixado pela nº 9.514/97 visa à satisfação do crédito do credor-fiduciário. Desse modo, não é possível afirmar que o arquivamento do procedimento em razão da inércia do credor-fiduciário (conforme art. 902, parágrafo único do Código de Normas) frustrasse os fins da lei, uma vez que o mesmo dispositivo prevê expressamente a possibilidade de instauração de novo procedimento por iniciativa do credor-fiduciário, sem qualquer prejuízo à futura realização do seu direito.

Importa, pois, reafirmar que, quando do arquivamento em comento, o direito à consolidação da propriedade em favor do credor-fiduciário ainda não terá se confirmado, justamente em razão do não atendimento, pelo credor, da exigência legal de apresentação do comprovante de pagamento do ITBI (e laudêmio, quando for o caso).

São plenamente válidas, portanto, as normas constantes dos art. 901 e 902 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 da Corregedoria Geral da Justiça). Entendimento este, inclusive, compartilhado por outros Tribunais de Justiça.

Provimento CGJ/SP nº 58/89 (São Paulo)

249. Decorrido o prazo da intimação sem purgação da mora, o Oficial do Registro de Imóveis lançará certidão do transcurso do prazo sem purgação da mora e dará ciência ao requerente.

250. A consolidação da plena propriedade será feita à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão “inter vivos” e, se for o caso, do laudêmio. Para tais fins, será considerado o preço ou valor econômico declarado pelas partes ou o valor tributário do imóvel, independentemente do valor remanescente da dívida.

250.2. Decorrido o prazo de 120 (cento e vinte) dias sem as providências elencadas no item anterior, os autos serão arquivados, com cancelamento do protocolo. Ultrapassado esse prazo, a consolidação da propriedade fiduciária exigirá novo procedimento de execução extrajudicial.

Provimento CGJ/MG nº 260/2013 (Minas Gerais)

Art. 864. Decorrido o prazo da interpelação sem purgação da mora, o Oficial de Registro deverá certificar esse fato, no prazo de 5 (cinco) dias.

Art. 865. A averbação da consolidação da propriedade em nome do fiduciário será feita à vista de requerimento escrito, que será protocolizado, instruído com a prova do pagamento do imposto de transmissão entre vivos e, se for o caso, do laudêmio.

§ 2º Decorrido o prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da emissão da certidão referida no art. 864 deste Provimento, sem as providências elencadas no caput deste artigo, os autos serão arquivados, exigindo-se, a partir de então, novo e integral procedimento de execução extrajudicial para a consolidação da propriedade fiduciária.

A situação em exame, porém, requer ainda a aferição da consequência jurídica da prática, pelo registrador, do ato de averbação da consolidação da propriedade requerido após o prazo de 120 dias franqueado pelo Código de Normas.

Em tais casos, a literalidade da regra restará inegavelmente descumprida. Contudo, as razões que justificam a sua existência não restarão violadas, inexistindo, também, prejuízo a qualquer direito envolvido. De fato, não estará em dúvida o direito do credor à consolidação da propriedade, não havendo fundamento para que o devedor reverta tal situação. No caso, faz-se necessário reconhecer a prevalência do direito material já concretizado (a consolidação da propriedade já averbada) em detrimento do apego à regra meramente formal (alusiva ao prazo), que tem caráter instrumental no procedimento. Admitir o contrário, ou seja, cancelar a averbação já lançada na matrícula, implicaria em exigir o reinício de todo procedimento com a finalidade de se praticar, novamente, o mesmo ato objeto do cancelamento e cujo conteúdo (direito material) encontra-se hígido. Trata-se, pois, de pretensão que não se coaduna com os princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e da economia processual.

Destarte, o cancelamento da averbação de consolidação da propriedade já lançada no fôlio real por descumprimento ao prazo instrumental acima descrito prejudicará a segurança jurídica, ciente que este valor, inclusive, é o propósito da edição normativa local. Ademais, conforme mencionado alhures, o objetivo do prazo mencionado é a observância da dinâmica processual, não alterando a relação material com o direito real apresentado e, inexistindo prejuízo com o vício indicado, faz-se necessária a manutenção do ato. Neste sentido o Tribunal de Justiça de Minas Gerais já se manifestou.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ANULAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL - CONTRATO DE EMPRÉSTIMO BANCÁRIO - CAPITAL DE GIRO - IMÓVEL DADO EM GARANTIA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - ARREMATACÃO - NULIDADES - AUSÊNCIA - BEM DE FAMÍLIA - PROTEÇÃO NÃO VERIFICADA. 1- O contrato bancário pactuado com vista a implementar ou incrementar a atividade empresarial descaracteriza a relação de consumo e repele a aplicação da norma consumerista. 2- De acordo com a Lei nº 9.514/97 vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, após o devedor ser constituído em mora, consolida-se a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. Se após o prazo legal não ocorrer a purga da mora, deve ser realizada a averbação na matrícula do imóvel constando a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. 3 - Considerando que os executados demonstraram ter conhecimento inequívoco da data, hora e local do leilão quando do ajuizamento da demanda, tem-se pela prescindibilidade da intimação pessoal prevista no artigo 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, porquanto ausente qualquer prejuízo. 4 - Conforme dispõe o § 2º do art. 865, do Provimento nº 260/CGJ/2013, a inobservância do prazo de 120 dias acarretaria tão somente novo procedimento de execução extrajudicial para que, mais uma vez concedido prazo de purga da mora (art. 26, § 1º da Lei 9.519/97), fosse consolidada a propriedade do bem imóvel. Nestes moldes, ausente manifestação de interesse por parte dos devedores em purgar a mora, não há falar-se em prejuízo sofrido a ensejar a nulidade perseguida. 5 - O bem imóvel dado em garantia de pagamento da dívida, contraída em razão de cédula de crédito bancário/capital de giro, não goza da proteção conferida ao bem de família, art. 1º da Lei 8.009/90, mesmo se este for o único bem imóvel do devedor e/ou utilizado como moradia deste ou de sua família.

(TJ-MG - AC: 10000170899348003 MG, Relator: Octávio de Almeida Neves (JD Convocado), Data de Julgamento: 01/08/2019, Data de Publicação: 06/08/2019)

**Assim, ocorrendo a prática de ato de averbação de consolidação da propriedade na matrícula imobiliária, o fato de o respectivo requerimento de consolidação ter sido apresentado após o prazo de 120 dias fixado no art. 901 do Código de Normas, de per si, não é razão suficiente para o cancelamento da averbação.**

### III - DISPOSITIVO

Diante de todo o exposto, **indefiro** o pedido de cancelamento das averbações de consolidação de propriedade nas matrículas nº 3671 (Av-7), 3674 (Av-10) e 4495(Av-10) da Serventia

Extrajudicial do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Teresina-PI.

Por oportuno, concluo que o entendimento ora assentado possui caráter geral e demanda tratamento uniforme por todas as serventias extrajudiciais de Registro Civil de Imóveis no Estado. Assim, considerando a atividade de orientação dos serviços notariais e registrais, competência desta Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Piauí estipulada no art. 24 da Lei Complementar nº 234/18; e considerando os termos do art. 354, §2º, do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Prov. nº 17/2013), ATRIBUO EFEITOS NORMATIVOS a esta decisão.

Em consequência, determino o encaminhamento circular a todas serventias extrajudiciais de Registro de Imóveis no Estado do Piauí (inclusas as de Ofício Único) para ciência.

Notifique-se a Requerente, mediante encaminhamento dos autos.

Ao Gabinete da Vice-Corregedoria Geral da Justiça, para lançamento desta decisão na página eletrônica do foro extrajudicial do Piauí.

Após, proceda à conclusão do presente feito nesta unidade.

Teresina, data e assinatura inseridas no sistema.

**Des. JOAQUIM DIAS DE SANTANA FILHO**  
**Vice-Corregedor Geral da Justiça**



Documento assinado eletronicamente por **Joaquim Dias de Santana Filho, Vice-Corregedor**, em 01/02/2021, às 16:34, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **2141637** e o código CRC **901B5BD4**.