



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro: 2025.0000289639

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002336-31.2024.8.26.0450, da Comarca de Piracaia, em que é apelante ADRIANA MAURANO, é apelado OFICIALA DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PIRACAIA.

ACORDAM, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram do recurso de apelação, v u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE), VICO MAÑAS (DECANO), TORRES DE CARVALHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), ADEMIR BENEDITO(PRES. SEÇÃO DIREITO PRIVADO) E CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 21 de março de 2025.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

APELAÇÃO CÍVEL nº 1002336-31.2024.8.26.0450

Apelante: Adriana Maurano

Apelado: Oficiala de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracaia

VOTO Nº 43.733

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. REGISTRO DE IMÓVEIS. HIPOTECA JUDICIAL E CARTA DE ARREMATAÇÃO. DESCRIÇÃO IMPRECISA DO IMÓVEL NA MATRÍCULA. NECESSIDADE DE CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO OU COMPROVAÇÃO DE DECURSO DE PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DA ALIENAÇÃO FORÇADA. APELAÇÃO NÃO CONHECIDA.

I. Caso em Exame

1. Trata-se de apelação interposta contra sentença que manteve recusa ao registro de hipoteca judicial e de carta de arrematação de imóvel devido à falta de descrição precisa no registro e à ausência de certidão de trânsito em julgado ou comprovação de decurso de prazo para impugnação da alienação forçada. Alegação de que a aquisição do imóvel se deu judicialmente e que há precedentes que permitem o registro mesmo com pendência na descrição do imóvel.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a carta de arrematação e o mandado de hipoteca judicial podem ser registrados sem certidão de trânsito em julgado e sem retificação da descrição do imóvel.

III. Razões de Decidir

3. A apelação não pode ser conhecida, pois a dúvida está prejudicada pela falta de impugnação de todos os óbices registrários, com atendimento de parte das exigências no curso do procedimento. 4. Análise das exigências impugnadas para orientação de futura prenotação. 5. A jurisprudência permite o registro de títulos judiciais mesmo com descrição precária do imóvel no registro, bastando que haja correspondência suficiente à perfeita identificação entre o objeto do título e o do fôlio real. 6. Notícia no próprio título sobre ausência de impugnação à alienação judicial, de modo que indevida a exigência



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

relativa a certidão de trânsito em julgado ou prova de decurso de prazo.

IV. Dispositivo e Tese

7. Apelação não conhecida. Dúvida prejudicada.

Tese de julgamento: "1. A dúvida está prejudicada pela ausência de impugnação de todos os óbices registrários, com atendimento de exigências no curso do procedimento. 2. Em orientação de futura prenotação: a exigência de prévia retificação da descrição que consta na matrícula é indevida quando possível identificação do objeto do título apresentado com o respectivo registro. 3. Notícia no próprio título sobre ausência de impugnação à alienação judicial, de modo que indevida a exigência relativa a certidão de trânsito em julgado ou prova de decurso de prazo".

Legislação e Jurisprudência citadas:

Lei Federal nº 6.015/73, art. 176, §§ 3º e 4º, art. 214, §4º; Código de Processo Civil, art. 903; NSCGJ, subitens 39.5.1, 136.2 e 136.4, Capítulo XX.

CSM, Apelação Cível 220.6/6-00; Apelação Cível 1000020-77.2024.8.26.0116; Apelação Cível 0015003-54.2011.8.26.0278.

Trata-se de apelação interposta por **Adriana Maurano** contra a r. sentença de fls. 49/52, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Piracaia, que manteve recusa ao registro de hipoteca judicial e de carta de arrematação do imóvel da matrícula nº 7.958 daquela serventia (prenotação n. 83.594, fls. 23/24).

Fê-lo a sentença porque o imóvel em questão não possui descrição precisa, de forma que possa ser individualizado e distinguido dos demais (princípio da especialidade objetiva), sendo que sua matrícula está bloqueada para fim de retificação, bem como porque ausente certidão



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

de trânsito em julgado da decisão que originou a carta de arrematação e o mandado de hipoteca judicial. Reconheceu-se, por outro lado o cumprimento das demais exigências formuladas pelo Oficial (comprovante de recolhimento de ITBI e recibo de inscrição no CAR - fls. 49/52).

Em suas razões, a parte apelante sustenta que o bloqueio da matrícula foi efetuado administrativamente e a aquisição do imóvel se deu pela via judicial (mandado de registro de hipoteca judicial e carta de arrematação, ambos extraídos do processo de autos n. 0003287-98.2018.8.26.0564, que tramitou perante a 1ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo); que há precedentes jurisprudenciais que mitigam o princípio da especialidade objetiva e permitem o registro mesmo com retificação da descrição do imóvel pendente; que, independentemente da ausência de georreferenciamento, o imóvel é passível de individuação; que o prazo para realização de georreferenciamento vencerá apenas em 20 de novembro de 2025; que não há mais previsão para interposição de embargos à arrematação no novo Código de Processo Civil; que a carta de arrematação, uma vez assinada, deve ser considerada perfeita, acabada e irretratável; que a impugnação mencionada na r. sentença pela Corregedoria Permanente ocorre em fase anterior à expedição da carta de arrematação; que os demais documentos exigidos em nota de devolução foram juntados a estes autos (fls. 60/67).

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 82/84).

É o relatório.

De início, é importante observar que, ainda que se trate



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

de título judicial, tal fato não o torna imune à qualificação registral (Apelação Cível nº 413-6/7; Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344 e Apelação Cível nº 1001015-36.2019.8.26.0223).

Nesse sentido, também a Ap. Cível nº 464-6/9, de São José do Rio Preto:

"Apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental".

E, ainda:

*"REGISTRO PÚBLICO - ATUAÇÃO DO TITULAR
CARTA DE ADJUDICAÇÃO - DÚVIDA LEVANTADA
CRIME DE DESOBEDIÊNCIA - IMPROPRIEDADE
MANIFESTA. O cumprimento do dever imposto pela Lei de Registros Públicos, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levantando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no artigo 330 do Código Penal - crime de desobediência - pouco*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado" (STF, HC 85911 / MG - MINAS GERAIS, Relator: Min. MARCO AURÉLIO, j. 25/10/2005, Primeira Turma).

Vale ressaltar, também, que o Oficial, titular ou interino, dispõe de autonomia no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei n. 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

Esta conclusão se reforça pelo disposto no item 117 do Cap. XX das Normas de Serviço:

"Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".

Sendo assim, não há dúvidas de que a origem judicial não basta para garantir ingresso automático dos títulos no fôlio real, cabendo ao Oficial qualificá-los conforme os princípios e regras que regem a atividade registral.

A apelação, no entanto, não deve ser conhecida, pois a dúvida está prejudicada.

Vejamos os motivos.

A parte recorrente pretende o registro de mandado de hipoteca judicial e de carta de arrematação extraídos do processo de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

autos n. 0003287-98.2018.8.26.0564, que tramitou perante a 1ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo.

Prenotado o título, o Oficial devolveu-o, formulando as seguintes exigências (nota devolutiva de fls. 23/24, emitida no dia 07 de outubro de 2024):

"1) Primeiramente retificar o imóvel, tendo em vista que a descrição do mesmo está em conflito com o princípio da Especialidade Objetiva;

1.1) Informo que a referida matrícula está bloqueada conforme Av.08 para fins de retificação;

2) Após sanada a exigência acima, juntar os seguintes documentos:

A) Certidão de Trânsito em Julgado, ou, alternativamente, peças do processo que comprovem o decurso do prazo para a interposição de embargos à arrematação

B) Guia de ITBI recolhida referente a Carta de Arrematação.

C) Recibo de Inscrição no CAR e Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas expedidos pela Secretaria da Agricultura e Abastecimento, devendo constar o número da inscrição Federal, bem como a área destinada a Reserva Legal "positiva com situação analisada/aprovada", conforme determina os itens 123.3



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

e 123.6 das N.S.C.G.J.S.P. (Apelação nº 0002716-31.2016.8.26.0457 – Acórdão CSM nº 2018.0000266218 – Comarca de Pirassununga);

- Na impossibilidade do cumprimento do item acima, apresentar Demonstrativo e Recibo inscrição no CAR Federal, devendo constar a área destinada a Reserva Legal positiva, juntamente com o requerimento (segue modelo anexo) solicitando o registro do título para posterior apresentação do CAR".

Inconformada, a parte reapresentou o título no dia 08 de outubro, acompanhado de pedido de reconsideração ou suscitação de dúvida, por meio do qual questionou apenas a primeira exigência (fls. 10/14).

Comprovante de recolhimento do ITBI e recibo de inscrição junto ao CAR, exigidos nos itens "2-B" e "2-C" da nota de devolução, somente foram apresentados no curso da dúvida, acompanhando a impugnação feita em juízo (fls. 40/44).

Como se sabe, no curso de dúvida ou de pedido de providências, não se pode alterar o título apresentado para cumprimento de exigência (item 39.5.1, do Capítulo XX, das NSCGJ):

“39.5.1. No curso da dúvida não será possível a alteração do título apresentado para registro, visando atender exigência formulada pelo Oficial”.

A jurisprudência deste Conselho Superior da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Magistratura é tranquila no sentido de que a concordância, ainda que tácita, com qualquer das exigências feitas pelo registrador ou o atendimento delas no curso da dúvida ou de recurso contra decisão nela proferida prejudica-a:

"A dúvida registrária não se presta para o exame parcial das exigências formuladas e não comporta o atendimento de exigência depois de sua suscitação, pois a qualificação do título é feita, integralmente, no momento em que é apresentado para registro. Admitir o atendimento de exigência no curso do procedimento da dúvida teria como efeito a indevida prorrogação do prazo de validade da prenotação e, em consequência, impossibilitaria o registro de eventuais outros títulos representativos de direitos reais contraditórios que forem apresentados no mesmo período. Em razão disso, a aquiescência do apelante com uma das exigências formuladas prejudica a apreciação das demais matérias que se tornaram controvertidas. Neste sentido decidiu este Colendo Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível n.º 60.460.0/8, da Comarca de Santos, em que foi relator o Desembargador Sérgio Augusto Nigro Conceição, e na Apelação Cível n.º 81.685-0/8, da Comarca de Batatais, em que foi relator o Desembargador Luís de Macedo" (Apelação Cível n.º 220.6/6-00).

Desse modo, prejudicada a dúvida, o recurso não pode ser conhecido.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Nada impede, porém, que se analisem as exigências impugnadas para orientação de futura prenotação.

Nesse sentido:

"Registro de imóveis - Dúvida - Recusa de ingresso de formal de partilha extraído de ação de inventário. Título judicial que se sujeita à qualificação registral - Anuência a exigência, com promessa de atendimento no curso do processo administrativo - Dúvida prejudicada - Análise dos óbices para orientação de futura prenotação. Ofensa ao princípio da continuidade (partilha per saltum) - Necessidade de partilhas sucessivas - Apresentação de certidão de homologação do ITCMD pela Fazenda Estadual conforme o título a ser retificado. Dúvida prejudicada - Recurso não conhecido" (TJSP; Apelação Cível n. 1005840-69.2022.8.26.0400; de minha relatoria; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 04/11/2024).

O dissenso versa sobre a registrabilidade de mandado de hipoteca judicial (fl. 16) e de carta de arrematação (fl. 15) diante de exigências pertinentes à descrição do imóvel e à comprovação de trânsito em julgado ou de decurso de prazo para impugnação.

O imóvel em questão é objeto da matrícula n. 7.958 do Registro de Imóveis da Comarca de Piracaia, a qual está bloqueada até retificação de sua descrição (Av. 08, fls. 46/48):

"Av.08/7.958 – Piracaia, 20 de novembro de 2.014.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Pelo Ofício s/nº, datado de 23 de outubro de 2014, assinado pela MMª Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Piracaia/SP, Drª Luciana Netto Rigoni, a qual consta como Reqte: S.R.I e como Reqdo: N/C, extraído do Processo nº 02/12 – CCP, foi decretado o Bloqueio da referida matrícula para fins de retificação do imóvel (especialidade objetiva). Protocolo nº 60.222 de 05/11/2014, Livro 1-33".

Daí porque o Oficial considerou que não poderia realizar o registro: com a matrícula bloqueada administrativamente e pela descrição precária do imóvel, não haveria como permitir ingresso do título (princípio da especialidade objetiva).

A matrícula n. 7.958 assim descreve o imóvel (fl. 46):

"IMÓVEL, uma área de terras com 145.200,00 metros quadrados, ou seja 6 alqueires, situada no BAIRRO DA PEDRA DO CARMO, do município de Joanópolis, desta Comarca de Piracaia do Estado de São Paulo, que confronta com a Estrada Municipal; Sebastião de Moraes Leme; Francisco Amaro; e Vicente Pinheiro".

No mandado de hipoteca judicial, o imóvel é identificado nos seguintes termos (fl.38):

"(...) imóvel objeto de matrícula n. 7.958 junto ao cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piracaia-SP, com a seguinte descrição: "Estrada do Carmo, km 35, Bairro da Pedra do Carmo, CEP 12980-000 – Joanópolis/SP –



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Descrição do Imóvel: UMA ÁREA DE TERRAS COM 145.200,00 METROS QUADRADOS, OU SEJA, 6 ALQUEIRES, SITUADA NO BAIRRO DA PEDRA DO CARMO, DO MUNICÍPIO DE JOANÓPOLIS, DESTA COMARCA DE PIRACAIA DO ESTADO DE SÃO PAULO, que confronta com a Estrada Municipal; Sebastião de Moraes Leme; Francisco Amaro; e Vicente Pinheiro.// AV.5 - averbação para constar área total: 14,5000ha; mod. Rural: ha; n. Mod. Rurais; mod. Fiscal: 24,0ha; n. Mod. Fiscais: 0,6041; f. Min parc.: 2,0ha; denominado: Sítio Ecológico, localizado no bairro Pedra do Carmo, na cidade de Joanópolis-SP. OBS 01: Imóvel com área total de 145.200,00m² Denominado Sítio Ecológico. Verifica-se que há construção, contudo não é possível vislumbrar metragem predial. (Laudo de Avaliação Fls.1359/1369)".

Já a carta de arrematação, resultado de auto de arrematação encerrado em 26 de junho de 2024 (fls. 37 e 39), faz referência ao imóvel nestes moldes:

"DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 7.958 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRACAIA/SP – Localização do Imóvel: Estrada do Carmo, km35, Bairro da Pedra do Carmo, CEP 12980-000 – Joanópolis/SP – Descrição do Imóvel: UMA ÁREA DE TERRAS COM 145.200,00 METROS QUADRADOS, OU SEJA, 6 ALQUEIRES, SITUADA NO BAIRRO DA PEDRA DO CARMO, DO MUNICÍPIO DE



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

JOANÓPOLIS, DESTA COMARCA DE PIRACAIA DO ESTADO DE SÃO PAULO".

Resta evidente, assim, que o título apresentado e seus documentos fazem referência expressa ao imóvel da matrícula n. 7.958 do Registro de Imóveis da Comarca de Piracaia.

Em outros termos, embora a descrição registrária seja de fato precária, sem os dados delimitadores ditados pelo princípio da especialidade objetiva (como georreferenciamento), não há qualquer dúvida de que se trata do mesmo bem, notadamente pela remissão expressa à matrícula em todos os documentos produzidos.

Vale notar que a correspondência que se espera não é entre o título e a base física do imóvel, mas entre o título e o fólio real, o que confirma, com certeza suficiente e a segurança necessária, que o imóvel indicado no título é exatamente o mesmo indicado na matrícula.

Em outras palavras, embora ainda não seja possível identificar a base física do registro, o que pode ser relevado e deve ser retificado posteriormente em procedimento próprio, é possível identificar perfeita correspondência entre o imóvel da matrícula e o objeto do título apresentado a registro.

A necessidade de aperfeiçoamento da descrição imobiliária não é, portanto, motivo para impedir ingresso no caso concreto, que envolve alienação judicial, forçada, de imóvel descrito em conformidade suficiente com a descrição tabular, como já enfatizado por este Conselho Superior da Magistratura em ocasiões anteriores (destaques nossos):



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

"REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE – INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – BEM NEGOCIADO CONSISTENTE DE CASA INTEGRANTE DE CONDOMÍNIO (ART. 8º DA LEI 4.591/64) – ÁREA CONSTRUÍDA NA UNIDADE QUE DIVERGE DO AVISO DE IMPOSTO PREDIAL E DO LAUDO DE AVALIAÇÃO – DIVERGÊNCIA QUE NÃO IMPEDE A INSCRIÇÃO – TÍTULO QUE REPETE A METRAGEM CONSTANTE DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO E DA AVERBAÇÃO DA EDIFICAÇÃO, PRESERVANDO-SE A ESPECIALIDADE OBJETIVA – ESPECIALIDADE OBJETIVA SE AFERE MEDIANTE COTEJO ENTRE O TÍTULO E OS DADOS CONSTANTES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO – EXISTÊNCIA DE DOCUMENTOS ESTRANHOS AO FÓLIO REAL NÃO PRESTAM PARA AFERIR A ESPECIALIDADE - ÓBICE AFASTADO – RECURSO PROVIDO" (Apelação Cível n. 1000020-77.2024.8.26.0116; de minha relatoria; Data do Julgamento: 10/09/2024; Data de Registro: 12/09/2024).

“REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - PRETENSÃO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - DESCRIÇÃO PRECÁRIA DO IMÓVEL - IDENTIDADE, NO ENTANTO, ENTRE O TÍTULO E A TRANSCRIÇÃO ANTERIOR - POSSIBILIDADE DE ABERTURA DE MATRÍCULA E REGISTRO DO TÍTULO - PRECEDENTES DO CONSELHO SUPERIOR DA



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

MAGISTRATURA - RECURSO PROVIDO” (Apelação Cível n. 0015003-54.2011.8.26.0278; Rel. Des. Elliot Akel; Data do Julgamento: 02/09/2014; Data de Registro: 17/09/2014).

Observe-se que o bloqueio administrativo da matrícula foi realizado apenas para efeitos de retificação, que está pendente desde o ano de 2014, quando a medida foi decretada, sem que o titular do domínio tenha se mobilizado.

O bloqueio, ademais, não impede ato de registro, notadamente aquele decorrente de alienação judicial, forçada.

Observe-se, ainda, que mesmo que procedimento administrativo de retificação estivesse em curso, o seu protocolo não geraria prioridade nem obstaría a transmissão do domínio, como se extrai dos itens 136.2 e 136.4, Capítulo XX, das NSCGJ:

"136.2. O protocolo do requerimento de retificação de registro formulado com fundamento no art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73 não gera prioridade nem impede a qualificação e o registro, ou averbação, dos demais títulos não excludentes ou contraditórios, nos casos em que da precedência destes últimos decorra prioridade de direitos para o apresentante. (...)

136.4. Ocorrida a transmissão do domínio do imóvel para quem não formulou, não manifestou sua ciência ou não foi notificado do requerimento de retificação, deverá o adquirente ser notificado do procedimento em curso para



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

que se manifeste em 15 (quinze) dias".

Justamente com base em referida orientação, o Oficial procedeu, e isso mesmo com o bloqueio da matrícula, à averbação 10, que trata justamente da penhora determinada no curso do processo de onde originado o título (fl. 48):

"AV.10/7.958 – Piracaia, 23 de agosto de 2023.

PENHORA – Pela Certidão de Penhora datada de 10 de agosto de 2023, emitida por Maria Madalena Araújo Nascimento, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 1º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Foro Central, expedida pelo Protocolo Penhora On-line nº PH000478801, extraído dos autos do Processo nº 0003287-98.2018.8.26.0564 – Execução Civil, requerida por ARLETE SUZANA VIDOR, CPF/MF nº 052.307.798-02 contra LUÍSA HELENA ENNSER CPF/MF nº 114.354.208-88, já qualificada, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi PENHORADO, para garantia de execução na quantia de R\$ 692.390,19; tendo sido nomeada fiel depositária, Luísa Helena Ennser, não constando a avaliação do imóvel. Protocolo nº 80.085 de 11/08/2023, Livro 1-I. SELO DIGITAL: 120832331000000010014323D".

Assim, não há razão para se condicionar o registro do título judicial à prévia retificação da descrição do imóvel, sendo mais adequado que a arrematante obtenha o domínio pleno para que possa finalmente proceder à adequada identificação do bem conforme determina



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

o artigo 176, parágrafos 3º e 4º da LRP, sem maiores dificuldades para justificar seu interesse e legitimidade na correção.

Quanto à exigência de apresentação da certidão de trânsito em julgado da decisão que originou a carta de arrematação ou, alternativamente, comprovação de que decorrido o prazo para interposição de embargos à arrematação, imperiosa análise conjunta do artigo 903 e de seus parágrafos 1º ao 4º, do Código de Processo Civil:

"Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

§ 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser:

I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício;

II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804;

III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução.

§ 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

aperfeiçoamento da arrematação.

§ 3º Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

§ 4º Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário".

Vê-se que o novo Código de Processo Civil não trouxe previsão sobre embargos à arrematação, ditando como possível impugnação à arrematação judicial caso se faça presente alguma das hipóteses elencadas no parágrafo 1º de seu artigo 903.

A impugnação pode ser feita, assim, por petição simples e mediante protocolo em até 10 dias após o aperfeiçoamento da arrematação (parágrafo 2º do artigo 903 do CPC).

Ressalte-se que o aperfeiçoamento se refere ao momento da assinatura do auto de arrematação pelo magistrado, pelo arrematante e pelo leiloeiro, em conformidade com os requisitos legais trazidos no artigo 903, *caput*, da mesma lei.

A norma prevê expressamente, ainda, que a carta de arrematação somente será expedida depois de decorrido o prazo para apresentação de impugnação (parágrafo 3º do artigo 903 do CPC).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Há menção, por fim, de que, após expedição da carta de arrematação, invalidação poderá ser pleiteada exclusivamente por meio de ação autônoma (parágrafo 4º do artigo 903 do CPC).

Em outros termos, a carta de arrematação somente pode ser expedida após o decurso do prazo para impugnação.

Esta conclusão se reforça pela análise do processo de autos n. 0003287-98.2018.8.26.0564: a decisão de fl. 1532, a qual integra a carta de arrematação e pode ser acessada por senha informada nestes autos (fl. 15), foi proferida nos seguintes termos (destaque nosso):

"1. Fls. 1515: ADRIANA MAURANO requer expedição de carta de arrematação. Defiro o pedido. Inexistindo impugnação, não há óbice à expedição da carta de arrematação e mandado de imissão, recolhidas as diligências".

A exigência relativa à prova de trânsito em julgado ou preclusão, em consequência, também não tem como subsistir.

Diante do exposto, pelo meu voto e porque prejudicada a dúvida, **não conheço** o recurso de apelação.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica