



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro: 2025.0000443078

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001782-45.2025.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FACAM IMÓVEIS S/A, são apelados JORGE ANOVICH e 3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

ACORDAM, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento à apelação e, portanto, determinaram ao Oficial a extinção do processo e o cancelamento da correspondente prenotação, 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), XAVIER DE AQUINO (DECANO), TORRES DE CARVALHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E CAMARGO ARANHA FILHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 5 de maio 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 1001782-45.2025.8.26.0100

Apelante: Facam Imóveis S/A

Apelados: Jorge Anovich e 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

VOTO Nº 43.772

EMENTA: DIREITO CIVIL – COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – NEGADO SEGUIMENTO À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA REQUERIDA NA VIA EXTRAJUDICIAL – ACOLHIMENTO DA IMPUGNAÇÃO OPOSTA PELO PROPRIETÁRIO – APELO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame. 1. Apelação interposta contra sentença que manteve a recusa do Oficial em dar regular seguimento ao processo de adjudicação compulsória extrajudicial. 2. A apelante, promitente compradora do imóvel, alega que a impugnação do proprietário, promitente vendedor, não se sustenta e tem natureza protelatória; pede, assim, sua rejeição.

II. Questão em Discussão. 3. A controvérsia diz respeito à eficácia inibitória da impugnação, de sua força para obstar o prosseguimento do processo de adjudicação compulsória extrajudicial.

III. Razões de Decidir. 4. A impugnação oposta, versando sobre a validade do negócio jurídico, reportando-se então a defeitos de consentimento, a vícios congênicos do contrato, a ilicitudes ocultadas pelo compromisso de venda e compra, qualifica-se como fundada, é, nessa senda, obstativa da via extrajudicial; remete o dissenso às vias ordinárias; a controvérsia, assim, deve ser solucionada por meio de processo contencioso.

IV. Dispositivo. 5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A impugnação fundada



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

impede o seguimento do processo de adjudicação compulsória extrajudicial. **2.** Questões de mérito da impugnação devem ser resolvidas na via judicial, em processo contencioso.

Legislação citada: Lei nº 6.015/73, art. 216-B, *caput* e § 1.º, IV; Provimento n.º 149/2023 da Corregedoria Nacional de Justiça, arts. 440 AB; NSCGJ, t. II, item 471 do Cap. XX.

Jurisprudência citada: CSM/SP, Apelação Cível n.º 1179578-57.2024.8.26.0100, rel. Des. Francisco Loureiro, j. 10.4.2025.

A interessada/recorrente, Facam Imóveis S/A, requereu, na posição de promitente compradora, fazendo alusão à plena satisfação do preço ajustado e instruindo o seu pedido com os documentos pertinentes, a adjudicação compulsória extrajudicial do bem imóvel matriculado sob o n.º 52.357 do 3.º RI desta Capital (fls. 6-10), pedido, contudo, impugnado pelo proprietário Jorge Anoviche.

De acordo com a impugnação, o proprietário, promitente vendedor, foi enganado, o contrato mascara empréstimo com cobrança de juros exorbitantes (a prática de agiotagem), o bem imóvel jamais esteve à venda, a anuência de sua esposa não foi obtida, o preço corresponde a 1/3 do valor de mercado da coisa e nenhum pagamento recebeu, aliás, os desembolsos foram realizados em favor de terceiras pessoas (fls. 81-85).

Frustrada a conciliação, a impugnação foi acolhida pelo Oficial, porque controvertida a validade da promessa de compra e venda (fls. 104).

A interessada/recorrente não se conformou (fls. 107-115),



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

por isso a questão foi submetida ao MM Juízo Corregedor Permanente, que, por meio da r. sentença de fls. 123-126, confirmou a decisão do Oficial, o acolhimento da impugnação e, assim, negou seguimento ao processo de adjudicação compulsória extrajudicial.

Irresignada, a interessada apelou. Em suas razões de fls. 133-144, argumentou: os fatos alegados não estão comprovados; o negócio jurídico é válido, o instrumento contratual foi subscrito pelo impugnante, assistido por advogada, e os pagamentos foram efetivados; nada indica a invalidade e a ilicitude agitadas; o impugnante sequer desistiu do contrato dentro do prazo de noventa dias, restituindo os pagamentos recebidos; o preço é compatível com o valor venal do imóvel; a condição de casado do impugnante não consta da matrícula do imóvel; em suma, a impugnação é protelatória, logo, o processo de adjudicação compulsória extrajudicial deve ter prosseguimento.

O impugnante, ao apresentar suas contrarrazões, afirmou existir conflito substancial de interesses, alegou a indispensabilidade da via contenciosa, a necessidade de garantir o contraditório e a ampla defesa e que a impugnação está devidamente fundamentada, não podendo, assim, ser afastada de plano, em suma, aguarda o desprovimento do recurso (fls. 150/155).

A d. Procuradoria Geral de Justiça, em seu parecer de fls. 174-176, manifestou-se pelo não provimento da apelação.

É o relatório.

A interessada, ora recorrente, a promitente compradora Facam Imóveis S/A, requereu, na via extrajudicial, com fundamento no art.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

216-B da Lei n.º 6.015/1973, e nos arts. 440-A e seguintes do Provimento n.º 149/2023 da Corregedoria Nacional de Justiça, exibindo os documentos exigidos, a adjudicação compulsória do imóvel matriculado sob o n.º 52.357 do 3.º RI desta Capital (fls. 6-10), prometido-lhe à venda por Jorge Anovich (fls. 21-27), proprietário (fls. 58-63), que, entretanto, impugnou o pedido.

Em sua impugnação, o proprietário, promitente vendedor, questionou a higidez de sua declaração negocial, a regularidade de sua formação, a integridade de sua vontade, arguindo erro e lesão, defeito de consentimento, vício congênito; levantou, ainda, embora não textualmente, a ocorrência de simulação objetiva, a prática disfarçada de agiotagem, o encobrimento de negócio jurídico com conteúdo ilícito, então sob a capa de promessa de venda e compra, negócio com causa ilícita, por esconder aí juros exorbitantes, prática de usura, e pacto comissório (o bem imóvel seria a garantia do cumprimento de mútuo feneratício).

Ou seja, o proprietário, promitente vendedor, impugna, de forma articulada e fundamentada, a validade do contrato.

Dentro desse contexto, o acolhimento da impugnação era, e é, inarredável. As questões suscitadas pelo impugnante, proprietário do imóvel, não comportam resolução na seara administrativa, exigem solução na via jurisdicional, por meio de processo contencioso, daí a remessa do dissenso às vias ordinárias. Enfim, o processo extrajudicial instaurado por iniciativa da promitente vendedora, interessada/recorrente, foi oportuna e corretamente travado. Ao negar seguimento ao processamento do pedido, o Oficial (primeiro) e o Juízo Corregedor Permanente (depois) acertaram.

A impugnação é fundada, detalha as razões da oposição



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

manifestada, não trata de matéria estranha à adjudicação compulsória, é relacionada ao dever de outorga da escritura de venda e compra, logo, ao cumprimento de obrigação resultante do compromisso de venda e compra, à prestação exigida pela promitente compradora, enfim, não se reveste de caráter protelatório, não se subsume a qualquer uma das situações tratadas no art. 440-AB do Provimento n.º 149/2023 da Corregedoria Nacional de Justiça.

In casu, a r. sentença atacada encontra amparo normativo no item 471 do Cap. XX das NSCGJ, t. II, de acordo com o qual o pedido de adjudicação compulsória será indeferido, caso fundada a impugnação.

Não é dado ao Oficial de Registro nem mesmo, no âmbito de processo administrativo, ao MM Juízo Corregedor Permanente, apreciar o mérito da impugnação, *in concreto*, então, valorar e decidir a respeito da controvertida validade da promessa de venda e compra. Nesta seara, de fato, cabe-lhes apenas analisar se o alegado goza de mínimo fundamento. Por conseguinte, não se justifica, aqui, a pretendida reforma da r. sentença de fls. 123-126.

Nesse sentido, é sintomática a regra do art. 216-B, § 1.º, IV, da Lei n.º 6.015/1973, listando, entre os documentos indispensáveis ao requerimento de adjudicação compulsória extrajudicial, as "certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação".

Ora, se a existência de disputa judicial sobre a promessa de venda e compra impede a adjudicação compulsória extrajudicial, é



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

evidente que a impugnação apresentada pelo proprietário do bem também é impeditiva da utilização da via administrativa, é determinante da extinção do processo extrajudicial instaurado com vistas à adjudicação compulsória. Nessa linha, aliás, recentemente deliberou este C. Conselho Superior da Magistratura, na Apelação Cível n.º 1179578-57.2024.8.26.0100, de minha relatoria, j. 10.4.2025.

Em arremate, calha ressaltar, a r. sentença questionada, ao contrário do alegado pela interessada/recorrente, não analisou o mérito da impugnação, a validade do negócio jurídico, quer dizer, não avançou sobre a controvérsia a ser decidida em processo contencioso. A propósito, em seu trecho final, destaca que a discussão suscitada pelo impugnante "deve ser dirimida na via ordinária com contraditório e ampla defesa ..." (fls. 126).

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento à apelação e, portanto, determino ao Oficial a extinção do processo e o cancelamento da correspondente prenotação.**

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica