

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº0008486-05.2021.8.26.0562

CONCLUSÃO

Em 21 de [redacted] de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(273/2022-E)

RECLAMAÇÃO – DISCIPLINAR – CARTA DE ARREMATAÇÃO – QUALIFICAÇÃO NEGATIVA – ORDEM JUDICIAL SUBSEQUENTE DO JUÍZO QUE EXPEDIU O TÍTULO DETERMINANDO O REGISTRO DEVIDAMENTE CUMPRIDA – AUSÊNCIA DE CONDUTA IRREGULAR A JUSTIFICAR A INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por [redacted] contra a r. decisão que determinou o arquivamento de procedimento preliminar aberto para apuração de eventual irregularidade praticada por ocasião do registro da carta de arrematação extraída dos autos nº 1027784-68.2018.8.26.0562, na matrícula imobiliária nº 51.702, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos (fls. 316/321).

Em suas razões, resumidamente, o recorrente, após discorrer sobre a ação executiva da qual se originou a carta de arrematação, eivada de vícios capazes de levar à nulidade do processo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008486-05.2021.8.26.0562 e o código BDFDB4.

judicial, volta-se contra o ato de registro. Afirma que, na qualificação registral levada a cabo pelo Oficial, o registro da carta de arrematação foi obstado por violar o princípio da continuidade, não se justificando o posterior registro diante do determinado no âmbito jurisdicional. O agir do Registrador foi motivado exclusivamente por temer represálias disciplinares e agora deve responder por seus atos (fls. 358/371)

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 429/433).

É o relatório.

Passo a opinar.

A questão posta nestes autos – que, frise-se, é procedimento de apuração preliminar (item 20.1, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça) – cinge-se a saber se houve irregularidade na conduta e, portanto, infração disciplinar do Oficial de Registro de Imóveis, quando registrou a carta de arrematação extraída dos autos nº 1027784-68.2018.8.26.0562, na matrícula imobiliária nº 51.702, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos (R.3 – fls. 249/250).

Discussões e pretensões de modificar decisões judiciais devem ser deduzidas no âmbito jurisdicional, por meio das vias adequadas, não nesta esfera administrativa disciplinar.

Apresentada a registro a carta de arrematação (protocolo nº 364932), o Registrador postergou a sua inscrição no fólio real, emitindo nota de devolução com o seguinte teor (fls. 251/252):

> *"Considerando que, de acordo com o registro nº 1 da aludida matrícula, o dito imóvel foi adquirido por* ***Ardelio Giusti****, no estado civil de casado com* ***Giuntina Giuntini****, e*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008486-05.2021.8.26.0562 e o código BDFDB4.

considerando, mais, que, conforme certidão de óbito copiada às fls. 98 dos autos, os mencionados proprietários são ***falecidos****, sendo que o passamento dele ocorre antes do dela. Logo, em observância ao princípio da continuidade, é necessário primeiramente o registro do respectivo Formal de Partilha de Ardelio Giusti, devendo assim também ser apresentado tal título."*

Formulada a exigência para o registro do título, cabia ao interessado satisfazê-la ou, não se conformando, ou sendo impossível cumpri-la, requerer a suscitação de dúvida para que o juízo competente a dirimisse (artigo 198 da Lei nº 6.105/1973), mas assim não agiu, levando a questão para a esfera jurisdicional, cuja decisão proferida nos próprios autos da ação executiva da qual se originou a carta de arrematação ordenou o registro, afastando o óbice atinente ao princípio da continuidade (fls. 264/267).

Logo que tomou conhecimento da determinação exarada no âmbito jurisdicional, o Oficial procedeu ao registro da carta de arrematação.

Delineado esse cenário, observa-se que se tratou, verdadeiramente, de ordem judicial, a qual deve ser cumprida independentemente do exame de legalidade próprio da atividade registral, não de título judicial, este sim passível de qualificação (item 117, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

Note-se que, após a qualificação negativa do título judicial, sobreveio decisão judicial que rechaçou as razões do Registrador e determinou o ingresso registral.

Com o advento da ordem judicial, superada a fase de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008486-05.2021.8.26.0562 e o código BDFDB4.

qualificação do título, não restando outra alternativa ao Oficial que não cumpri-la e, assim, promover o registro do título.

Sobre o tema, confira-se o parecer aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça Desembargador Elliot Akel, nos autos do Processo CG nº 167.709/2013:

> *"Distinguem-se título e ordem judicial.*
>
> *O título judicial, embora com alguma mitigação (CSM: Apelação Cível nº 1025290-06.2014.8.26.0100, relator Des. Elliot Akel), também se sujeita à qualificação do registrador. Já a ordem judicial, salvo hipóteses excepcionais de patente ilegalidade, tem de ser necessariamente cumprida, sob pena de desobediência.*
>
> *Assim, ao receber um título judicial (formal de partilha, certidão de penhora, carta de arrematação), o registrador – respeitados alguns limites como, por exemplo, a não incursão no mérito judicial – é livre para qualificá-lo negativamente sem que isso configure descumprimento de ordem judicial.*
>
> *Todavia, se o MM. Juízo que expediu o título examinar e afastar a recusa do registrador e, ato contínuo, determinar-lhe o ingresso no registro de imóveis, o que antes era um título torna-se uma ordem judicial, cujo cumprimento não pode ser postergado, sob pena de desobediência (CGJSP: 12.566/2013, DJ: 07/03/2013, Relator: José Renato Nalini)."*

Portanto, da análise dos fatos não se vislumbra conduta repreensível do Oficial de Registro de Imóveis, que agiu em estrito cumprimento de ordem judicial, precedida de nota devolutiva.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008486-05.2021.8.26.0562 e o código BDFDB4.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo, mantendo-se a r. sentença recorrida para o arquivamento da apuração preliminar.

Sub censura.

São Paulo, 02 de agosto de 2022.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura digital

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008486-05.2021.8.26.0562 e o código BDFDB4.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 02 de agosto de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário, do Gab 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0008486-05.2021.8.26.0562

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo, a fim de manter a r. sentença e o arquivamento da apuração preliminar.

São Paulo, 02 de agosto de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008486-05.2021.8.26.0562 e o código BDFE57.