CONCLUSÃO

Em 21 de julho de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(277/2022-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. QUALIFICAÇÃO POSITIVA DE ORDEM JUDICIAL QUE DEU ENSEJO AO CANCELAMENTO DAS ANTERIORES AVERBAÇÕES DE INDISPONIBILIDADE DOS IMÓVEIS. REGISTRADOR QUE NÃO COMETEU IRREGULARIDADE. DISCUSSÃO RELATIVA AO MÉRITO DA ORDEM QUE NÃO PODE SER LEVADA A EFEITO NA ESFERA ADMINISTRATIVA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo (fls. 61/66), interposto pelo **Espólio de Konstantinos Antonio Dogas e Espólio de Asta de Almeida Dogas** contra a r. sentença de fls. 47/49, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que negou provimento ao pedido de restabelecimento da averbação de indisponibilidade nas transcrições nº 14.465 e 53.357, nos termos de decisão proferida em 04 de julho de 2018 pelo juízo da 9ª Vara Cível Central, nos autos do processo nº 1013357-94.2018.8.26.0100.

A r. sentença também foi objeto de embargos de declaração, que foram rejeitados pela decisão a fls. 57.

Inconformados, os recorrentes alegam, em síntese, que a ordem judicial de fls. 39/40, proferida pelo MM. Juiz de

Direito da 9ª Vara Cível Central, no feito nº 1013357-94.2018.8.26.0100, permanece válida e hígida, de sorte que a correspondente averbação não poderia ter sido cancelada por ordem advinda de juízo diverso, como ocorreu. Assim, insiste em que seja cumprida a referida ordem, em seus exatos termos, como determinam os arts. 247 e 167, II, 12 da Lei de Registros Públicos.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 77/79).

É o relatório.

Opino.

A insurgência, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece acolhimento.

Os ora recorrentes postularam ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital o "registro" e "a imediata indisponibilidade das transcrições 14.465 e 53.357", com fundamento na r. decisão proferida em 04 de julho de 2018 pelo MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Central, nos autos do processo nº 1013357-94.2018.8.26.0100, que determinara a indisponibilidade dos imóveis objetos das referidas transcrições.

O requerimento foi prenotado sob nº 411.989, e deu ensejo à nota de devolução, cujo teor se transcreve:

> "Observamos que, verificando o microfilme n. 369.139 desta Serventia, a mesma determinação judicial foi anteriormente averbada na Transcrição n. 14.465, de 14.2.1896, sob n. 07, em 31 de julho de 2018, e na Transcrição n. 53.357, de 19.11.1909, sob n. 06, em 31 de julho de 2018, e ambas averbações foram canceladas em 17.11.2021.
>
> Assim, o interessado deverá apresentar nova determinação judicial requerendo a indisponibilidade dos imóveis da Transcrição 14.465 e Transcrição 53.357."

Como se vê, a ordem proferida pelo MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Capital, nos autos do processo nº 1013357-94.2018.8.26.0100, foi cumprida com referência às transcrições nºs 14.465 e 53.357, conforme as averbações 07 e 06, respectivamente, anotadas em 31 de julho de 2018 (fls. 33/35 e 36/38).

Em 17 de novembro de 2021, as averbações em apreço foram canceladas, em razão de ordem contida em "Ofício para Cancelamento de Averbação", expedido em 16 de setembro de 2021, pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Capital, dando origem à averbação 08 na transcrição nº 14.465, e à averbação 07 na transcrição nº 53.357.

Vê-se, então, que não era possível apresentar a mesma ordem de indisponibilidade para "ressuscitar" a averbação cancelada.

A ordem de indisponibilidade foi cumprida ao tempo em que apresentada, mas a ela se seguiu outra ordem judicial, em sentido oposto, ou seja, destinada ao cancelamento daquela ordem de indisponibilidade outrora concedida.

A última ordem judicial recebeu qualificação positiva pelo Oficial, conforme as normas e os princípios que regem sua atividade, e considerada sua independência jurídica, nos termos do que estabelece o artigo 28 da Lei nº 8.935/94.

A propósito, vale recordar o parecer aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, DD. Desembargador Hamilton 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 a 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).

Exatamente a hipótese do caso em exame, em que, após qualificação negativa do título judicial, sobreveio decisão judicial que afastou as razões do Registrador e determinou o ingresso registral.

Com o advento da ordem judicial, superada a fase de qualificação do título, não restando outra alternativa ao Registrador que não cumpri-la e, assim, promover o registro do título.

Não se ignoram as nulidades decorrentes de possível prática delitiva. Entretanto, a questão deverá ser solucionada na esfera adequada, ou seja, mediante recurso perante o Tribunal de Justiça local, tirado da decisão que ensejou o registro, sem prejuízo de eventual ação autônoma.

De qualquer forma, na esfera administrativa não há nenhuma outra providência a ser tomada, não sendo possível falar sequer em bloqueio da matrícula nesta sede, uma vez que o registro foi decorrente do estrito cumprimento de ordem judicial."

Na espécie, o registrador recebeu ordem judicial especificamente destinada ao cancelamento das averbações de indisponibilidade antes anotadas nas transcrições e, por isso, a elas deu cumprimento, como de rigor.

Não se vislumbra, então, qualquer conduta irregular praticada pelo Oficial que apenas deu cumprimento à ordem judicial.

O acerto ou desacerto da própria ordem judicial é matéria a ser tratada na mesma esfera em que proferida, ou seja, em juízo.

Não há que se falar, portanto, que a ordem de indisponibilidade permanece válida e hígida porque a ordem judicial pelo seu cancelamento não foi proferida pela mesma autoridade judicial. Essa discussão só pode ser levada a cabo em juízo, e não na esfera meramente administrativa.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente se submete a Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 08 de agosto de 2022.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

CONCLUSÃO

Em 09 de agosto de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Fabiana Oller Radianti, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1139917-76.2021.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo, 09 de agosto de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica