PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1013988-[redacted]

(737/2024-E)

Ementa: REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. NEGATIVA DE AVERBAÇÃO DE DECISÃO JUDICIAL DE RESERVA DE PERCENTUAL DE IMÓVEL. PRIORIDADE DA PRENOTAÇÃO ANTERIOR. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO, COM DETERMINAÇÃO.

I. **Caso em Exame**

1. Trata-se de recurso interposto contra sentença que manteve a recusa de averbação de decisão judicial para reserva de 20% de imóvel como garantia de pagamento de honorários advocatícios.

II. **Questão em discussão**

2. A questão central consiste em saber se o óbice à averbação da decisão judicial, fundado na existência de escritura pública de compra e venda prenotada anteriormente, subsiste.

III. **Razões de decidir**

3. A escritura pública de compra e venda do imóvel, porque prenotada anteriormente, tem prioridade na qualificação e impossibilita a averbação posterior da reserva.

IV. **Dispositivo e tese**

4. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "1. A qualificação registral deve observar necessariamente a ordem de prenotação dos títulos. 2. Decisão judicial de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7112.

reserva de imóvel não pode ser qualificada nem muito menos ter ingresso quando título anteriormente prenotado altera a sua titularidade.

Legislação e Jurisprudência relevantes citadas:

- CPC, art. 828; Lei n. 13.097/2015, arts. 54 e 56; Lei n. 6.015/1973, arts. 182 e 186;
- TJSP, Embargos de Declaração Cível 1006580-68.2022.8.26.0451, Rel. Francisco Loureiro, Conselho Superior da Magistratura, j. 05.03.2024.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por [redacted] representante do escritório de advocacia [redacted] contra a r. sentença de fls. 255/262, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de [redacted] que manteve a recusa em se proceder à averbação de decisão judicial para reserva de 20% do imóvel objeto da matrícula n. 1.395 daquela serventia como garantia do pagamento de honorários advocatícios relacionados ao processo de autos n. 1017462-[redacted] (prenotação n. 255.194 – fl. 21).

A Corregedora Permanente entendeu que o fato de se tratar de decisão veiculada por ofício expedido pelo juízo da 1ª Vara Cível

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7112.

da Comarca de [redacted] não impede a qualificação pelo Oficial; que o princípio da continuidade deve ser respeitado, ainda que se trate de averbação meramente informativa; que o artigo 54, inciso IV, da Lei n. 13.097/2015, prevê a possibilidade de averbação, mas desde que seja por determinação judicial, o que não é o caso; que, apesar da previsão do artigo 828 do Código de Processo Civil, a parte interessada ajuizou ação de cobrança de honorários advocatícios contratuais (processo de autos n. 1009320-[redacted] a qual ainda não foi julgada, pelo que não há que se falar em execução ou cumprimento de sentença; que, no processo de autos n. 0000031-[redacted] restou decidido que não há decisão judicial a amparar o requerimento (fls. 255/262).

A parte recorrente sustenta, em síntese, que a Corregedoria Permanente afirmou que não restou comprovada a existência de ação de cobrança de honorários advocatícios, mas ela está em trâmite e foi mencionada; que a sentença não abordou as provas documentais apresentadas, as quais demonstram a sua pretensão em relação aos honorários devidos; que não houve análise dos embargos de declaração; que a sentença não considerou a decisão judicial que determinou a averbação nem mencionou a possibilidade de o exequente obter certidão de que a ação de conhecimento foi admitida pelo juiz (artigo 828 do Código de Processo Civil); que a decisão que rejeitou os embargos é nula por falta de fundamentação adequada (fls. 292/298).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 309/311).

É o relatório.

De início, cumpre consignar que, em se tratando de pedido

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7112.



de providências, pois o que se busca é ato de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, com análise por esta Corregedoria Geral da Justiça na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

É importante observar, também, que, ainda que se trate 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-[redacted] 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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7112.

> *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 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).

De fato, 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 fólio real, cabendo ao Oficial qualificá-los conforme os princípios e regras que regem a atividade registral.

Por segundo, não se vislumbra nulidade nas decisões do juízo de primeiro grau, o qual acolheu a tese do Oficial para manter a recusa do ato registral pretendido e isto de forma devidamente fundamentada (fls. 255/262 e 284/286).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7112.

No mérito, a parte recorrente pretende a averbação de decisão judicial (ofício extraído do processo de autos n. 1009320-[redacted] ação de cobrança de honorários, 1ª Vara Cível da Comarca de [redacted] a qual deferiu a reserva de 20% do imóvel objeto da matrícula n. 1.395 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de [redacted] pertencente a [redacted] (fls. 19 e 47/51).

A princípio, verifica-se que, após o falecimento de [redacted] proprietário do imóvel objeto da matrícula acima mencionada, seu filho, [redacted] requereu o registro de formal de partilha expedido no processo de inventário de autos n. 1017462-[redacted] (prenotação n. 248.654 – fls. 149/157).

Entretanto, a parte recorrente apresentou impugnação ao pedido de registro do formal de partilha e requerimento para averbação junto às matrículas n. 1.395 e 48.372 de reserva de 20% de todos os direitos apurados no processo de inventário e pertencentes a [redacted] (prenotação n. 249.522, de 02/12/2022 – fls. 31/33 e 35/37).

O Oficial recusou o pedido da parte em virtude de falta de previsão legal, o que foi confirmado por esta Corregedoria Geral da Justiça (fl. 39):

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS - RECURSO ADMINISTRATIVO - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA - INEXISTÊNCIA DE EXECUÇÃO OU CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INAPLICABILIDADE DO ART. 828 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE CONHECIMENTO, QUE*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7112.

NÃO SE CARACTERIZA COMO REAL OU PESSOAL REIPERSECUTÓRIA - AUSÊNCIA DE DETERMINAÇÃO JUDICIAL PARA A PRÁTICA DO ATO REGISTRAL PRETENDIDO - DESATENDIMENTO AO ROL DO ARTIGO 54 DA LEI Nº 13.097/2015) - AVERBAÇÃO QUE DEVERÁ SER REQUERIDA NO JUÍZO COMPETENTE - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO" (CGJ/SP - Recurso Administrativo n. 0000031-[redacted] Parecer da Juíza Assessora da Corregedoria, Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques, aprovado por Vossa Excelência em 07/05/2024).

Posteriormente, apresentou-se a registro a escritura pública de compra e venda datada de 23/01/2023, por meio da qual [redacted] vendeu o imóvel da matrícula n. 1.395 a [redacted] (prenotação n. 250.801, de 27/01/2023 – fls. 01 e 05/06).

O Oficial esclareceu que não realizou o registro da escritura apenas porque havia pedido de providências em curso (processo de autos n. 0000031-[redacted] referente à prenotação n. 249.522, que impedia o registro do formal de partilha extraído do processo de inventário de autos n. 1017462-[redacted] (fls. 01/03).

A parte recorrente, como já consignado, requer, agora, a averbação de decisão judicial veiculada por ofício extraído do processo de autos n. 1009320-[redacted] (prenotação n. 255.194, de 01/08/2023 – fl. 21).

No caso em exame, a ordem dos protocolos e das notas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7112.

devolutivas emitidas permitem concluir que há regra procedimental inobservada pelo Oficial e igualmente desconsiderada no julgamento do pedido de providências pela Corregedora Permanente.

Com efeito, o Oficial qualificou o pedido de averbação de existência de ação de arbitramento de honorários e reserva de bens (prenotação n. 249.522) enquanto pendente o pedido de registro do formal de partilha (prenotação n. 248.654). Além disso, qualificou o pedido de registro da escritura pública de compra e venda (prenotação n. 250.801) enquanto pendente pedido de providências relativo à prenotação n. 249.522. Por fim, apreciou o presente pedido, prenotação n. 255.194, durante o procedimento de registro da escritura pública de compra e venda.

Inegável que a análise do pedido de reserva de bens apurados no processo de inventário deveria ter sido sustada pelo Registrador até o encerramento do procedimento registral envolvendo o registro do formal de partilha.

Da mesma forma, o pedido de registro da escritura pública de compra e venda não poderia ter sido apreciado durante o trâmite do pedido de providências relativo à averbação de reserva de bens.

A qualificação do presente pedido, de reserva de 20% do imóvel objeto da matrícula n. 1.395, por sua vez, também deveria ter sido suspensa até o encerramento do procedimento de registro da escritura pública de compra e venda de fls. 05/06.

Tudo isso em virtude do princípio registrário da prioridade da prenotação, a qual se apura, de acordo com o que dispõe a Lei de Registros Públicos, com base na ordem de protocolo dos títulos ou

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7112.

requerimentos perante a serventia extrajudicial.

De fato, o artigo 182 da Lei n. 6.015/1973 determina que *"todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação"*.

E o artigo 186 do mesmo diploma legal dispõe que *"o número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais"*.

O item 37, do Capítulo XX, das NSCGJ, por sua vez, disciplina a questão da seguinte forma:

> *"37. No caso de prenotações sucessivas de títulos contraditórios ou excludentes, criar-se-á uma fila de precedência. Cessados os efeitos da prenotação, poderá retornar à fila, mas após os outros, que nela já se encontravam no momento da cessação.*
>
> *37.1. O exame do segundo título subordina-se ao resultado do procedimento de registro do título que goza da prioridade. Somente se inaugurará novo procedimento registrário, ao cessarem os efeitos da prenotação do primeiro. Nesta hipótese, os prazos ficarão suspensos e se contarão a partir do dia em que o segundo título assumir sua posição de precedência na fila".*

Assim, os títulos apresentados a registro devem ser qualificados conforme a data de prenotação, de modo que sofrerão os efeitos de quaisquer outros fatos impeditivos que tiverem sido anteriormente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7112.

protocolados e registrados.

Na lição de Afrânio de Carvalho, *"o princípio da prioridade significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento: prior tempore potior jure. Conforme o tempo em que surgirem, os direitos tomam posição no registro, prevalecendo os anteriormente estabelecidos sobre os que vierem depois"* (Registro de Imóveis, 4ª ed., Editora Forense, 1998, p. 181).

Em outros termos, o Oficial incorreu em falha procedimental ao qualificar títulos contraditórios, sujeitos a protocolos sequenciais no tempo, bem como ao suspender a inscrição de título já prenotado e qualificado. Isto porque o número de ordem, como já explanado, determina a prioridade, de modo que título ou requerimento prenotado em primeiro lugar tem prioridade na qualificação, a qual deve ser concluída antes que o protocolo sequencial possa ser analisado.

No entanto, apesar da falha procedimental, é possível concluir que o óbice deve subsistir.

De fato, vê-se que, em 23 de julho de 2023, deferiu-se tutela provisória para reserva de parte dos bens e direitos do devedor apurados no processo de inventário (processo de autos n. 1009320-[redacted] – fls. 93/99).

A decisão judicial em questão foi apresentada ao Oficial para impedir o registro do formal de partilha apresentado pelo devedor na matrícula (prenotação n. 249.522), com requerimento para averbação de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7112.



notícia da ação na matrícula.

Como tal tutela fazia referência à reserva de bens no processo de inventário, sem determinação expressa para averbação em matrícula de qualquer imóvel, o óbice ao seu ingresso foi mantido no julgamento do Recurso Administrativo n. 0000031-[redacted] nos seguintes termos:

> "*A averbação premonitória tem previsão no artigo 828 do Código de Processo Civil e no artigo 54 da Lei 13.097/2015. Em linhas gerais, visa acautelar o credor que, por meio dos bens do devedor, poderá garantir a satisfação de seu crédito ao final da ação de execução, evitando que o imóvel seja alienado a terceiros de boa-fé, mesmo que sobre ele ainda não haja penhora incidente.*
>
> *O artigo 828 do Código de Processo Civil tem a seguinte previsão:*
>
> *"O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade."*
>
> *Percebe-se que a averbação premonitória do Código de Processo Civil pressupõe, assim, a admissão de processo judicial em fase de execução, sendo a medida opção do exequente para viabilizar a satisfação do seu crédito, advertindo possíveis adquirentes sobre eventual fraude à execução (artigo 792 do Código de Processo Civil).*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7112.

Já a averbação premonitória do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015 possui o seguinte rol:

"Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil)."

E o Art. 56, do mesmo diploma, elucida a necessidade de determinação judicial:

"Art. 56: A averbação na matrícula do imóvel prevista no inciso IV do art. 54 será realizada por determinação judicial e conterá a identificação das partes, o valor da causa e o juízo para o qual a petição inicial foi distribuída."

A diferença entre a averbação premonitória do artigo 828 do CPC e a da Lei nº 13.097/15 consiste basicamente na

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7112.

exigência de determinação judicial para esta última. No processo de conhecimento diante da inexistência de título executivo exige-se determinação judicial.

A situação em exame não se subsume a quaisquer das normas acima.

O recorrente ajuizou ação de conhecimento (arbitramento de honorários) em face de [redacted] não se tratando, portanto, de processo em fase de execução ou mesmo cumprimento de sentença, de modo que inaplicável o disposto no artigo 828 do CPC.

Ainda, cuida-se de ação de conhecimento objetivando o arbitramento de honorários advocatícios pela via judicial, que não se caracteriza como real ou pessoal reipersecutória.

Já a averbação tratada no inciso IV depende de ordem judicial, que não foi dada pelo Juízo perante o qual tramita a ação judicial no caso em análise.

Em síntese, a averbação de que trata o inciso IV de referido artigo depende de autorização do juiz em que tramita o feito, frisando-se que o juízo administrativo não pode invadir esfera de atribuição exclusiva da área jurisdicional.

Portanto, há absoluta falta de subsunção do caso sob análise às hipóteses do artigo 828 do CPC e do artigo 54 e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7112.

incisos da Lei 13.097/2015.

Ainda que se cogite de providência que não traz gravame ao devedor, na medida em que não impede qualquer ato de alienação ou oneração do imóvel, tendo por finalidade apenas prevenir terceiros da existência de ação judicial, a determinação para averbação deve ocorrer na via jurisdicional, não podendo ser substituída pelo juízo administrativo, a quem não cabe imiscuir-se em matéria de natureza contenciosa.

Deste modo, dependendo de expressa autorização judicial, eventual omissão do juízo desafiava embargos de declaração na via jurisdicional. Daí o acerto do Registrador em inadmitir a averbação com lastro somente em requerimento do credor".

Em outros termos, óbice efetivo ao registro do formal de partilha deixou de existir.

Vê-se, ainda, que, em 27 de janeiro de 2023, o devedor apresentou escritura por meio da qual alienou a sua parte no imóvel a terceiro (prenotação n. 250.801, fls. 01 e 05/06), sendo que a parte prenotou o ofício que determinou expressamente a averbação da reserva de 20% do imóvel objeto da matrícula n. 1.395, datado de 26/07/2023 (fl. 19), em 01 de agosto de 2023 (fl. 23). Ou seja, somente após a prenotação da escritura pública de compra e venda.

A averbação pretendida, portanto, não será mesmo possível porque a escritura tem prioridade na qualificação e, com a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7112.

alienação, o imóvel não pertencerá mais ao devedor (princípio da continuidade).

Embora não conste na matrícula n. 1.395, há notícia de que o formal de partilha foi registrado (R.10 – fls. 05 e 47/51).

Além de a escritura pública gozar de prioridade, é possível que seu registro já tenha sido feito, embora não conste na matrícula n. 1.395 nem haja notícia nos autos neste sentido, já que o Oficial esclareceu que o único óbice seria o pedido de providências relativo à prenotação n. 249.522, o qual já foi julgado favoravelmente ao vendedor (fl. 01).

Em outros termos, toda a confusão foi gerada pelo proceder do Oficial, que qualificou títulos contraditórios quando, na forma da lei, deveria ter se organizado para que a qualificação fosse feita de acordo com a prioridade de cada protocolo.

Não era hipótese, em verdade, nem mesmo de qualificação.

Vale ressaltar que a decisão judicial poderia ter ingresso se houvesse menção expressa quanto à possibilidade de entrada ainda que já transferida a propriedade. Não é o que se vê, porém, de fl. 19 (reserva da porcentagem pertencente a [redacted]

Vale ressaltar, ainda, que há notícia de que o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de [redacted] realizou a averbação requerida pela parte recorrente mesmo após a venda de imóvel pertencente ao devedor (matrícula n. 20.973; fls. 231/232 e 234). São desconhecidas dos autos, porém, as hipóteses em questão.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7112.

No âmbito administrativo, portanto, não há mais providência a ser tomada. Caberá à parte recorrente, assim querendo, se valer da via jurisdicional para apurar a ocorrência de eventual fraude contra credores.

Quanto ao prequestionamento, como o presente feito tem natureza puramente administrativa e observa as disposições previstas para o procedimento de dúvida registral (item 39.7, do Capítulo XX, das NSCGJ), as decisões proferidas nesta via não estão sujeitas a recurso especial ou a recurso extraordinário (fl. 296; destaques nossos):

> "*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE CONTRADIÇÃO NO V. ACÓRDÃO - ALEGAÇÕES QUE REVELAM INCONFORMISMO DA PARTE EMBARGANTE - MATÉRIA JÁ EXAMINADA NA DECISÃO QUESTIONADA - EFEITO INFRINGENTE -* ***PREQUESTIONAMENTO INCABÍVEL EM DÚVIDA REGISTRAL POR NÃO ESTAR SUJEITA A RECURSO ESPECIAL*** *- EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS*" (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1006580-68.2022.8.26.0451; Relator (a): Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Piracicaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/03/2024; Data de Registro: 12/03/2024).

Por fim, constatadas irregularidades na qualificação realizada pelo Oficial no que diz respeito às prenotações n. 248.654, 249.522, 250.801 e 255.194, faz-se necessária apuração pela Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7112.

Permanente em expediente próprio.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e de que a ele seja **negado** provimento, com determinação à Corregedoria Permanente para apuração, em expediente próprio, das possíveis falhas funcionais constatadas neste expediente (qualificação em inobservância da prioridade dos títulos), com comunicação das providências a esta Corregedoria Geral da Justiça para acompanhamento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7112.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 06 de dezembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1013988-[redacted]

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e **nego provimento**, determinando que a Corregedoria Permanente apure, em expediente próprio, as possíveis falhas funcionais constatadas neste expediente (qualificação em inobservância da prioridade dos títulos), com comunicação das providências a esta Corregedoria Geral da Justiça para acompanhamento.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013988[redacted] e o código 11C7275.