PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1041765-56.2022.8.26.0100

(113/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA – AÇÃO DE CONHECIMENTO – AUSÊNCIA DE DETERMINAÇÃO PARA A PRÁTICA DO ATO REGISTRAL PRETENDIDO (ARTIGO 54, IV, DA LEI Nº 13.097/2015) – NULIDADE DE PLENO DIREITO NÃO CONFIGURADA – INVIABILIDADE DO BLOQUEIO DA MATRÍCULA – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **Luiz Augusto Righi** e **Lourdes Rocha Righi** contra a r. decisão proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, que indeferiu o pedido de averbação na matrícula do imóvel nº 135.877 da ação judicial (processo nº 1035585-64.2021.8.26.0001), em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, e o seu bloqueio (fls. 164/166).

Em suas razões, os recorrentes, em síntese, afirmam que a averbação da ação judicial e o bloqueio da matrícula são imprescindíveis para evitar atos expropriatórios abusivos, os quais são contestados na via jurisdicional (fls. 172/178).

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 1041765-56.2022.8.26.0100 e o código D9CC00.

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 222/224).

É o relatório.

Opino.

Os recorrentes insistem no pleito de averbação da ação judicial (processo nº 1035585-64.2021.8.26.0001), em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, na matrícula imobiliária nº 135.877 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, e o seu respectivo bloqueio.

Mas não há como dar guarida a tais pedidos, como bem decidiu a MM. Juíza Corregedora Permanente.

Consoante dispõe o artigo 828 do Código de Processo Civil:

> *"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."*

Pressupõe-se, assim, a admissão da 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).

Ocorre que, *in casu*, os recorrentes ajuizaram ação de conhecimento (revisional de contrato) em face de Domus Companhia Hipotecária S.A. e sua sucessora ENF SPE II S.A., não

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 1041765-56.2022.8.26.0100 e o código D9CC00.

havendo, portanto, que se falar em execução ou mesmo cumprimento de sentença.

Tampouco há como se aplicar ao caso em testilha o artigo 54, III e IV, da Lei nº 13.097/2015:

> *"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)."*

Evidenciada a falta de subsunção do caso sob análise à hipótese do inciso III, a averbação tratada no inciso IV depende de ordem judicial, que não foi dada pelo Juízo perante o qual tramita a ação judicial.

De outra parte, quanto à alegada nulidade (averbação nº 11 – consolidação da propriedade fiduciária), relevante consignar que não houve apontamento de qualquer vício extrínseco (fls. 146/155).

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 1041765-56.2022.8.26.0100 e o código D9CC00.

E, como é sabido, somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o seu cancelamento independentemente de ação direita (artigo 214 da Lei nº 6.015/1973).

A nulidade de pleno direito de que cuida o artigo 214 da Lei nº 6.015/1973 é a do próprio ato de registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo, independentemente de ação judicial.

Por essa razão, para o seu reconhecimento deve o vício ser evidente ao simples exame da face das tábuas registrárias, sem necessidade de verificações outras concernentes ao título que, se necessárias, afastam a solução na esfera administrativa, tornando indispensável, como no caso concreto, a via jurisdicional para análise dos elementos intrínsecos.

Assim, e fixada a premissa de que o bloqueio da matrícula tem por pressuposto a nulidade de pleno direito do registro, não a do título, a qual não pode ser reconhecida administrativamente, inviável também o acolhimento do pleito de bloqueio da matrícula.

De arremate, impende consignar que a ação judicial promovida por Luiz Augusto Righi em face de ENF SPE II S.A. (processo nº 1007463-07.2022.8.26.0001), objetivando o decreto de nulidade do procedimento expropriatório (alienação fiduciária) e, por conseguinte, do ato registral (averbação da consolidação da propriedade fiduciária), foi julgada improcedente, observado que ainda não se verificou o trânsito em julgado.

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 1041765-56.2022.8.26.0100 e o código D9CC00.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de ser negado provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 17 de abril de 2023.

Caren Cristina Fernandes de Oliveira
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

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 1041765-56.2022.8.26.0100 e o código D9CC00.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de abril de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário, Gab 3.1, subscrevi.

Proc. n.º 1041765-56.2022.8.26.0100

Vistos.

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

São Paulo, 18 de abril de 2023.

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 1041765-56.2022.8.26.0100 e o código D9CB4A.