

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1096431-75.2020.8.26.0100

(285/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDOS DE RECONSIDERAÇÃO – NOVAS RAZÕES QUE NÃO SÃO SUFICIENTES PARA A REFORMA DO QUANTO DECIDIDO – PARECER PELO INDEFERIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Contra a vossa decisão de fls. 1.029, a qual, aprovando o parecer de fls. 1.021/1.028, negou provimento aos recursos administrativos, deduzem pedidos de reconsideração *(a)* Acerland do Brasil DI Ltda. (fls. 1.034/1.046) e *(b)* Aldo Antonio Masi (fls. 1.047/1.053, 1.054/1.060 e 1.062/1.064), requerendo a modificação do decidido para o cancelamento do R. 8 da matrícula 98.118 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 48/56).

É o relatório.

Opina-se.

No que diz respeito ao pedido de reconsideração deduzido por Acerland do Brasil (fls. 1.034/1.046), tem-se de notar, de início, que não existe falta ou deficiência de fundamentação no parecer nem, por conseguinte, na r. decisão de Vossa Excelência, uma vez que ─ insista-se ─ foram devolvidas ao conhecimento desta instância *ad quem* as razões dos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1096431-75.2020.8.26.0100 e o código E71529.

recorrentes, dentre os quais não consta Vera Lucia Masi; por conseguinte, ao contrário do que se sustenta a fls. 1.034, realmente não havia nada que discorrer sobre o que tenha ela alegado ou deixado de alegar, como se salientou a fls. 1.025 *initio.*

Tampouco existe contradição no parecer, quando mencionou que a r. sentença (fls. 667/673, 733/734 e 749) devia manter-se como lançada (fls. 1.028): como se verifica a fls. 673, 734 e 749, a decisão *a quo* julgou improcedentes todos os pleitos deduzidos, e assim também o fez o vosso provimento (fls. 1.029), que em nada modificou o que já tinha sido imperado pela inferior instância.

Quanto ao fundo da questão, da matrícula n. 98.118, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 48/56) tira-se a seguinte situação jurídica:

(a) o imóvel está sob o domínio de Acerland do Brasil Desenvolvimento Imobiliário S/C Ltda. (R.2 – fls. 49), hoje denominada Acerland do Brasil Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Av. 3 – fls. 50);

(b) foi cancelada a hipoteca constituída (R. 4 – fls. 50) a Centro Automotivo Concorde Ltda. (Av. 5 – fls. 52), mas foi ressalvado (Av. 6 – fls. 52/53) que eram garantidos Antonio Rahme Amaro e Maria Amélia Seabra de Amaro;

(c) o imóvel está indisponível (Av. 7 – fls. 53);

(d) foi constituída hipoteca judiciária (R. 8 – fls. 54 – 16.12.2016) em favor de Antonio Rahme Amaro e Maria Amélia Seabra de Amaro (exequentes), sendo executados Aldo Antonio Masi e Vera Lucia Masi e interessada Acerland do Brasil;

(e) por força de ordem judicial, foi restabelecida (Av. 9 – fls. 54/55) a hipoteca do R. 4 (fls. 50); e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1096431-75.2020.8.26.0100 e o código E71529.

(f) os direitos de credor hipotecário, decorrentes da hipoteca do R. 4 (fls. 50), foram cedidos (Av. 10 – fls. 55).

Portanto, como já ficara dito no parecer (fls. 1.025) aprovado por Vossa Excelência, não existe nesse assento (fls. 48/56) nenhuma nulidade de pleno direito que autorize o cancelamento de qualquer dessas inscrições na forma do caput do art. 214 da Lei de Registros Públicos.

Se o mandado (fls. 59) que deu causa à inscrição da hipoteca judiciária (R. 8 – fls. 54) realmente tinha de ser interpretado assim, i. e., como verdadeira hipoteca judiciária, ou como mandado de penhora (fls. 1.037, 1.038 e 1.042); se o Juízo de Direito da 10ª Vara Cível Central de São Paulo podia ou não ter feito passar essa ordem, ou título que fosse (fls. 1.035); se o único juízo competente para decidir de questões relativas aos litigantes era ou não a 35ª Vara Cível Central (fls. 1.035); se o imóvel da matrícula 98.118, de Acerland do Brasil, podia ou não ser atingido, por penhora ou por hipoteca judiciária, por força de título ou ordem advinda de qualquer desses dois órgãos jurisdicionais, ou seja, se Acerland do Brasil ainda tinha ou não responsabilidade patrimonial em alguma das execuções (fls. 1.037 e 1.045, item h); se na esfera jurisdicional foi corretamente interpretada a suposta anuência (ou não) de Acerland, dando ou não o seu bem em garantia (fls. 1.038 e 1.039); se havia congruência entre a decisão que, na 10ª Vara Cível, mandou tirar mandado e o efetivo alcance que tal execução poderia ter (fls. 1.040); se o oficial interpretou corretamente o mandado (fls. 59), deduzindo que Acerland seria interessada, quando não é esse o correto (fls. 1.041 e 1.045, item g) – todas essas são questões que não dizem respeito à validade e à eficácia da matrícula 98.118 em si mesma, de forma extrínseca. A boa ordem a que se refere o parecer (fls. 1.025) e que é impugnada por Acerland (fls. 1.040/1.041) não é senão a regularidade formal da matrícula, a qual, em que pese à irresignação da recorrente, não está

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1096431-75.2020.8.26.0100 e o código E71529.

inquinada de nenhum modo.

Ademais, não existe antinomia, no plano do registro, entre a vigência simultânea do R. 4 (hipoteca revigorada pela Av. 9 – fls. 50 e 54/55) e do R. 8 (hipoteca judiciária – fls. 54), uma vez que essa espécie de direito, como é cediço, admite graus diversos e sucessivos (Cód. Civil, art. 1.476). Novamente: se isso corresponde ou não ao que pretendiam as partes, ou se houve equívoco em alguma decisão judicial subjacente a tais inscrições, isso é ponto que já extrapola a cognição possível na esfera administrativa, à qual só é dado prover algo acerca da validade e eficácia formal do registro (Lei n. 6.015/1973, art. 176, § 1º, III). As vicissitudes causais – dos títulos ou ordens que levaram à lavratura das inscrições – são matérias reservadas ao campo jurisdicional, que é o único com competência para a solução de lides (Lei n. 6.015/1973, arts. 216 e 252).

Em suma – e salvo melhor juízo de Vossa Excelência –, não existem as contradições e as omissões (fls. 1.043/1.044) que a recorrente Acerland quer encontrar no parecer, e não há razão de direito, no plano do registro, que justifique o desfazimento administrativo de nenhuma das inscrições postas na matrícula 98.118.

Quanto ao pedido de reconsideração deduzido por Aldo Antonio Masi (fls. 1.047/1.053, 1.054/1.060 e 1.062/1.064), tampouco há nada que reconsiderar no quanto já ficara decidido por Vossa Excelência. Inconformado com a decisão de fls. 1.029, vem ele sustentar omissão e contradição, mas, na verdade, sob tal mando aduz apenas o que julga ser a desconformidade entre o julgamento final dos recursos e o que ainda considera ser a solução mais adequada ao caso, o que evidentemente não é matéria sequer de embargos de declaração, e muito menos de pedido de reconsideração.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1096431-75.2020.8.26.0100 e o código E71529.

A bem da clareza, saliente-se mais uma vez e de novo que, como já foi dito *ad nauseam*, na matrícula 98.118, considerada apenas em si mesma (pois essa é a única consideração que se pode fazer aqui, à luz dos termos estritos do *caput* do art. 214 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973), não se deu ofensa ao princípio do trato consecutivo (da "continuidade") nem tem aplicação o mencionado julgado do Superior Tribunal de Justiça, uma vez toda essa discussão implicaria examinar a *causa* do registro, isto é, o título subjacente, o que não se pode fazer nesta esfera censória. À semelhança de tudo o que voltou a discutir Acerland do Brasil, Aldo Antonio Masi quer discutir os títulos (ou ordens) subjacentes aos assentos registrais, o que não se pode fazer nesta via administrativa.

Por fim, quanto ao teor e ao conteúdo de ata notarial (fls. 1.062/1.064 e 1075/1076), fato é que nada do que veio no referido instrumento público afasta a conclusão que já fora externada no parecer de fls. 1.021/1.028: do estrito ponto de vista registral (que, continue a repetir-se, é o único que aqui se pode considerar) não há nulidade de pleno direito nem outra vicissitude que justifique modificar o quanto decidido em primeiro grau.

Do exposto, o parecer que respeitosamente se põe sob o acume do critério de Vossa Excelência vai no sentido de que sejam indeferidos os pedidos de reconsideração postos a fls. 1.034/1.046, 1.047/1.053, 1.054/1.060 e 1.062/1064.

Sub censura.

São Paulo, 25 de agosto de 2023.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1096431-75.2020.8.26.0100 e o código E71529.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 25 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1096431-75.2020.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, indefiro os pedidos de reconsideração postos a fls. 1.034/1.046, 1.047/1.053, 1.054/1.060 e 1.062/1064.

Int.

São Paulo, 25 de agosto 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 1096431-75.2020.8.26.0100 e o código E7160F.