

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1000541-60.2021.8.26.0396

CONCLUSÃO

Em 18 de janeiro de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(65/2022-E)

"RECURSO ADMINISTRATIVO – Cancelamento de averbações – Atos inscritos na matrícula imobiliária em cumprimento de ordens judiciais – Regularidade da conduta do registrador, a quem não cabe recusar a prática dos atos e tampouco promover o pretendido cancelamento com base em alegada incorreção na interpretação da decisão judicial proferida – Nulidade de pleno direito não configurada – Cancelamento que depende de determinação judicial – Recurso não provido e, com base no poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça, reformada a decisão que extinguiu o feito para indeferir o pretendido cancelamento."

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Alesat Combustíveis S/A* contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas de Novo Horizonte/SP, que julgou extinto o pedido de providências, remetendo a interessada às vias ordinárias para pleitear o cancelamento das averbações de indisponibilidade de bens do antigo titular de domínio, Benedito Habib Jajah (fls. 59/62).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000541-60.2021.8.26.0396 e o código AB6A08.

Em síntese, alega a recorrente que formulou pedido de providências para cancelamento de atos de averbação de indisponibilidade registradas na matrícula nº 20.658 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas de Novo Horizonte/SP, em nome do antigo proprietário que, no ano de 2005, alienou o imóvel à recorrente. Afirma ter adquirido referido imóvel por força de dação em pagamento, nos termos da escritura pública lavrada em 16.02.2005, registrada sob nº 05 na matrícula do imóvel. Ocorre que, a despeito da transferência da titularidade de domínio, continuaram sendo realizadas averbações de indisponibilidade de bens em nome do antigo proprietário, por conta de equivocada interpretação dada à decisão judicial proferida nos autos de uma ação trabalhista que tramita na Vara do Trabalho de Itápolis (Processo nº 0002300-09.2001.5.15.0049), averbada sob nº 09 na matrícula do imóvel. Sustenta que a realização de averbações destinadas a quem não é mais proprietário do imóvel representa violação do principio da continuidade registral, ensejando a nulidade de pleno direito dos atos praticados e a propositura do presente pedido de providências visando os respectivos cancelamentos (fls. 82/94).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pela declaração de nulidade da decisão e devolução dos autos à origem (fls. 106/108).

E o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre anotar que o pedido de providências é via adequada para requerimento de cancelamento de averbação de ordens de indisponibilidade lançadas na matrícula imobiliária, quando alegada a ocorrência de nulidade de pleno direito. Não era caso, pois, de extinção do feito.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000541-60.2021.8.26.0396 e o código AB6A08.

Em verdade, os fundamentos apresentados pelo MM. Juiz Corregedor Permanente levam à improcedência do pedido de providências formulado, de maneira que, com base no poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça, impõe-se a reforma da r. decisão proferida nos autos para indeferir o pedido de cancelamento de averbações formulado.

Assim se afirma, pois a recorrente sustenta que é proprietária do imóvel matriculado sob nº 20.658 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas de Novo Horizonte/SP (fls. 32/29) desde 2005 (R.5), de maneira que ordens de indisponibilidade de bens decretadas contra o antigo titular de domínio não poderiam ser averbadas junto ao fólio real (AV.10, AV.11, AV.13, AV.16, AV.18 e AV.19). Entende ter havido ofensa ao princípio da continuidade registral, razão pela qual os atos praticados pelo registrador são nulos de pleno direito e devem ser cancelados.

No caso concreto, a despeito do quanto alegado pelo recorrente, não se mostra configurada a ocorrência de nulidade de pleno direito (art. 214 da Lei de Registros Públicos) que possibilite o cancelamento das averbações de indisponibilidade de bens realizadas na matrícula do imóvel.

Com efeito, na matrícula nº 20.658 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas de Novo Horizonte/SP (fls. 32/39) assim consta:

> *"AV.7-20.6582.418 – Prot. Nº 36.504-17.09.2009. Pelo ofício nº 1303/2009, datado de 09.09.2009, assinado por André Luiz Alves, Juiz do Trabalho da Vara do Trabalho de Itápolis, expedido nos autos do Proc. Nº 00023-2001-049-15-00-7 RT, tendo como reclamante: - Rogosino José Balsamão; e como Reclamado: Auto Posto Rodeio de Novo Horizonte Ltda., procede-se a esta*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000541-60.2021.8.26.0396 e o código AB6A08.

averbação para ficar constando que por Sentença exarada em 26.06.2008, do Dr. André Luiz Alves, Juiz do Trabalho, foi DECLARADO EM FRAUDE À EXECUÇÃO E, CONSEQUENTEMENTE, INEFICAZ A TRANSMISSÃO REGISTRADA SOB Nº 05 (cinco) nesta matrícula".

Como se vê, por decisão judicial foi reconhecida a ocorrência de fraude à execução na alienação do imóvel por parte dos titulares de domínio, Benedito Habib Jajah, José Alberto Abrão Miziara, Maria Flavia Candelaria Miziara, Antonio Claudio Barchi, com a consequente declaração de ineficácia da dação em pagamento realizada em favor de Ale Combustíveis S/A.

Destarte, deve a decisão ser cumprida pelo registrador, a quem não é permitido reabrir discussões acerca do que já foi objeto de apreciação na esfera jurisdicional e, tampouco, fazer juízo de acerto sobre o conteúdo daquilo que resultou decidido.

A respeito, há precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça:

"REGISTRO DE IMÓVEIS – Declaração de ineficácia de doação por fraude à execução – Averbação na matrícula da ordem judicial – Alienações posteriores à doação que não impedem o ingresso do título – Direito dos terceiros de boa fé que deve ser analisado na esfera judicial – Parecer pelo não provimento do recurso." (CGJ; Parecer nº 362-E; Processo: 0013135-69.2015.8.26.0482; Autor(es) do Parecer: Carlos Henrique André Lisboa; Corregedor: Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças; Data da Decisão: 19/10/2017; Data do Parecer: 18/10/2017).

"RECURSO ADMINISTRATIVO - Pedido de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000541-60.2021.8.26.0396 e o código AB6A08.

cancelamento de registro - Registro que foi feito em cumprimento de ordem judicial e não após qualificação de título judicial - Regularidade da conduta do registrador - Via eleita inadequada para a revogação da ordem judicial - Pedido de providências improcedente - Recurso não provido." (CGJ; Parecer nº 400/2017-E; Processo: 1045301-51.2017.8.26.0100; Autor(es) do Parecer: Tatiana Magosso; Corregedor: Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças; Data da Decisão: 29/11/2017; Data do Parecer: 29/11/2017).

"RECURSO ADMINISTRATIVO - Pedido de cancelamento de registro - Registro realizado em cumprimento de ordem judicial - Regularidade da conduta do registrador - Via eleita inadequada para a revogação de decisão proferida na esfera jurisdicional - Recurso não provido." (CGJ; Parecer nº 553/2019-E; Processo: 1011540-16.2019.8.26.011; Autor(es) do Parecer: Stefânia Costa Amorim Requena; Corregedor: Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco; Data da Decisão: 09/10/2019; Data do Parecer: 02/10/2019).

Em síntese, o registrador não procedeu *sponte propria*, diversamente do quanto sustentado pela recorrente. Ao revés, limitou-se a obedecer a comandos expedidos em ações judiciais, como, efetivamente, haveria de fazer.

Não há que se falar, por conseguinte, em nulidade de pleno direito capaz de ensejar o pretendido cancelamento das averbações de indisponibilidade realizadas na matrícula do imóvel, eis que ausentes as hipóteses do art. 214 da Lei nº 6.015/1973. Em verdade, o cancelamento das ordens de indisponibilidade averbadas na matrícula imobiliária dependem de decisão judicial, não podendo a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000541-60.2021.8.26.0396 e o código AB6A08.

pretensão ser atendida nesta via administrativa.

Diante do exposto, o parecer que submeto a Vossa Excelência, respeitosamente, é no sentido de *negar provimento* ao recurso administrativo interposto e, com base no poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça, reformar a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente para julgar improcedente o presente pedido de providências e indeferir o cancelamento das ordens de indisponibilidade averbadas (AV.10, AV.11, AV.13, AV.16, AV.18 e AV.19) na matrícula nº 20.658 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas de Novo Horizonte/SP.

Sub censura.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2022.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000541-60.2021.8.26.0396 e o código AB6A08.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 15 de fevereiro 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 1000541-60.2021.8.26.0396

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 interposto e, com base no poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça, reformo a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, a fim de **julgar improcedente** o presente pedido de providências e **indeferir** o cancelamento das ordens de indisponibilidade averbadas (AV.10, AV.11, AV.13, AV.16, AV.18 e AV.19) na matrícula nº 20.658 do Oficial de

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 1000541-60.2021.8.26.0396 e o código AB735B.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas de Novo Horizonte/SP.

Publique-se.

São Paulo, 15 de fevereiro 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 1000541-60.2021.8.26.0396 e o código AB735B.