

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1003835-03.2019.8.26.0296

(519/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – PENHORA – OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE QUE IMPEDE A AVERBAÇÃO REQUERIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Nilton Toloi Junior*** contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de Jaguariúna/SP, que manteve o indeferimento do pedido de averbação de penhora da parte ideal correspondente a 31,3% dos imóveis matriculados sob nºs 11.395 e 11.396 junto à referida serventia extrajudicial (fls. 83/85).

Alega o recorrente, em síntese, que a penhora foi deferida nos autos da ação de execução de título extrajudicial que tramita perante a 10ª Vara Cível Central da Capital (Processo nº 1047094-64.2013.8.26.0100, ajuizada contra RPM Trading Comércio Importação e Exportação, Renata Amorim Cicollo e Sergio Antonio Alambert, após ser reconhecida a ocorrência de fraude à execução e, por conseguinte, declarada a ineficácia da cessão de créditos realizado pela devedora e constrição dos direitos que a executada possui sobre as unidades autônomas nºs 21, 22, 27 e 28 do Condomínio Residencial Panorama, edificado sobre o imóvel matriculado sob nº 2.980 junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Jaguariúna. Afirma que a empresa Safira Administração e Participações Ltda., titular de domínio, manifestou-se nos autos da ação de execução, o que confirma sua ciência

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 1003835-03.2019.8.26.0296 e o código F0C4D9.

quanto à penhora deferida e, portanto, afasta a alegada ofensa ao princípio da continuidade registral. Por fim, discute questões processuais referentes à responsabilidade patrimonial da titular de domínio (fls. 118/130).

A titular de domínio, na qualidade de terceira interessada, manifestou-se a fls. 278/289 e 291/297.

Então, o recorrente apresentou a petição a fls. 298/301.

Esclarecimentos do Oficial de Registro foram ofertados a fls. 304/310.

Sobrevieram aos autos novas manifestações da terceira interessada, do recorrente e do Oficial de Registro (fls. 313 e ss.).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 407/408).

Nos termos da r. decisão monocrática a fls. 410/412, os autos foram redistribuídos a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Opino.

De início, em se tratando de pedido de providências — e não de dúvida, pois o ato buscado é de averbação — a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Importa também anotar, desde logo, que questões referentes à execução da dívida, responsabilidade pelo pagamento da dívida, fraude à execução, incorporação, instituição e especificação de condomínio são absolutamente estranhas ao presente pedido de providências, de maneira que deverão ser debatidas e decididas em sede

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 1003835-03.2019.8.26.0296 e o código F0C4D9.

própria.

Ultrapassados esses pontos, é certo que, no caso em exame, o pedido de averbação formulado pelo recorrente foi negado, tendo o Oficial de Registro de Imóveis emitido nota de devolução nos seguintes termos: *"A averbação da penhora fere o princípio registrário da continuidade, pois enquanto os imóveis penhorados estão titulados em nome de Safira Administração e Participações Ltda., a execução civil foi promovida em face de RPM TRADING COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., CNPJ/MF nº 07.622.880/0001-87; RENATA AMORIM CICOLO, CPF/MF nº 163.742.138-90; e SERGIO ANTONIO ALAMBERT, CPF/MF nº 755.705.218-87 (...)"* (fls. 47/48).

A origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada a seus requisitos formais e sua adequação aos princípios registrais (item 117, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

E não era mesmo o caso de autorizar a inscrição pretendida.

Da análise das matrículas nº 11.395 e 11.396 (fls. 05/06 e 07/08), verifica-se que os imóveis estão registrados em nome de Safira Administração e Participações Ltda., enquanto no mandado de penhora expedido consta que a ação foi ajuizada pelo recorrente contra RPM Trading Comércio Importação e Exportação Ltda., Renata Amorim Cicollo e Sergio Antonio Alambert (fls. 17/18 e 23/24).

Como se vê, a titular de domínio não figura no polo passivo da demanda judicial em que expedido o mandado de penhora, o que impede a pretendida averbação por violar o princípio da continuidade. Sobre o tema, ensina Afrânio de Carvalho:

"O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade,

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 1003835-03.2019.8.26.0296 e o código F0C4D9.

quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente" (Registro de Imóveis, 4ª edição, 1998, Forense, p. 253).

É sabido que o título que se pretende fazer ingressar no registro imobiliário deve estar em conformidade com o inscrito na matrícula ou transcrição. Oportuno destacar, ainda, a lição de Narciso Orlandi Neto, para quem:

"No sistema que adota o princípio da continuidade, os registros têm de observar um encadeamento subjetivo. Os atos praticados têm de ter, numa das partes, a pessoa cujo nome já consta do registro. A pessoa que transmite um direito tem de constar do registro como titular desse direito, valendo para o registro o que vale para validade dos negócios" (Retificação do Registro de Imóveis, Editora Oliveira Mendes, p. 56).

Necessário, por conseguinte, que o titular de domínio seja o mesmo no título apresentado ao registrador e no fólio real, sob pena de violação ao princípio da continuidade, previsto no art. 195 da Lei nº 6.015/73:

"Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a previa matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro."

Nem se alegue que a empresa Safira Administração e Participações Ltda. manifestou-se nos autos da ação de execução e que,

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 1003835-03.2019.8.26.0296 e o código F0C4D9.

por estar ciente da constrição deferida, ou mesmo porque eventualmente reconhecida a ocorrência de fraude à execução, inexistiria ofensa à continuidade registral. Com efeito, por força do princípio da concentração, há que ser respeitada a regra cogente da inoponibilidade de fato jurígeno ou ato jurídico não constante do registro público, de maneira que, nada constando das matrículas sobre eventual ineficácia decorrente de fraude à execução, a qualificação negativa formulada pelo registrador merece ser confirmada.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e que a ele seja ***negado provimento***.

Sub censura.

São Paulo, 28 de novembro de 2023.

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 1003835-03.2019.8.26.0296 e o código F0C4D9.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 29 de novembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003835-03.2019.8.26.0296

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como **recurso administrativo**, **negando-lhe provimento.**

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 1003835-03.2019.8.26.0296 e o código F0C8E2.