CONCLUSÃO

Em 02 de agosto de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA**, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(21/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – AVERBAÇÃO DE PENHORA – DESQUALIFICAÇÃO – IMÓVEL DE TITULARIDADE DE DOMÍNIO DE PESSOA DIVERSA DO EXECUTADO – OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – EXIGÊNCIA DO VALOR DECLARADO PARA FINS DE COBRANÇA DE EMOLUMENTOS – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por Maria José do Amaral contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Rio Claro, que manteve o indeferimento do pedido de averbação de penhora do imóvel objeto da matricula nº 44.254 da referida serventia extrajudicial (fls. 63/64).

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 1006757-54.2019.8.26.0510 e o código D15DF3.

Alegou a recorrente, em síntese, que a dívida que deu azo à demanda judicial foi contraída pelo espólio de Júlio Bincoletto, representado por sua inventariante Tereza Josefina Bincoletto Piccoli, devendo o seu patrimônio responder pelo seu pagamento (artigo 1.997 do Código Civil), daí porque não há que se falar em violação do princípio da continuidade para obstar a inscrição da penhora no ofício imobiliário. Por isso, o ingresso do título no fólio real deve ser autorizado, procedendo-se à cobrança dos emolumentos como "averbação sem valor declarado" (fls. 88/98).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 114/119).

É o relatório.

Opino.

De início, consigne-se que, apesar da interposição do recurso com o nome de apelação, cuida-se, realmente, de recurso administrativo (artigo 246 do Código Judiciário do Estado), como já reconhecido pela v. decisão monocrática de fls. 121/122, ao mandar que se remetesse a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Pretende a recorrente a averbação da penhora na matrícula imobiliária nº 44.254 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro.

O termo de penhora expedido pelo Juízo da 2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais da Comarca de Recife - PE (processo nº 0105084-85.2013.8.17.0001) foi qualificado negativamente (fls. 17/18), insurgindo-se a apresentante (fls. 01/07).

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 1006757-54.2019.8.26.0510 e o código D15DF3.

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).

Ensina Afrânio de Carvalho:

> *"Assim como a inscrição pode ter por base atos negociais e atos judiciais, o exame da legalidade aplica-se a uns e a outros. Está visto, porém, que, quando tiver por objeto atos judiciais, será muito mais limitado, cingindo-se à conexão dos respectivos dados com o registro e à formalização instrumental. Não compete ao registrador averiguar senão esses aspectos externos dos atos judiciais, sem entrar no mérito do assunto neles envolvido, pois, do contrário, sobreporia a sua autoridade à do Juiz."* ("Registro de Imóveis", 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 300).

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

Da análise da certidão imobiliária (fls. 10/15), verifica-se que o imóvel objeto da matrícula nº 44.254, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, está registrado em nome de Carlos Jacob Bincoletto casado com Sandra Fittipaldi Bincoletto (R.2).

Carlos Jacob Bincoletto e sua mulher Sandra Fittipaldi Bincoletto tornaram-se proprietários do imóvel aos 14 de setembro de 2009, quando levado a registro o formal de partilha dos bens deixados por Júlio Bincoletto, o que se deu anos antes da propositura da demanda judicial da qual originada a ordem constritiva (a ação foi promovida no ano de 2013).

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 1006757-54.2019.8.26.0510 e o código D15DF3.

Por sua vez, na ação judicial que ensejou a constrição figuram como partes Maria José do Amaral (exequente) e Tereza Josefina Bincoletto Piccoli, na qualidade de inventariante dos bens que constituíram o espólio de Júlio Bincoletto (executada).

Como se vê, os titulares de domínio não integram o polo passivo da demanda judicial em que ordenada a penhora, o que impede a almejada averbação por violar o princípio da continuidade.

Novamente, à luz dos magistérios de Afrânio de Carvalho:

> *"O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, 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. Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subseqüente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público."* ("Registro de Imóveis", 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 253).

Se mais não fosse, os emolumentos são fixados por lei e são cobrados daqueles que demandam a prestação de serviços notariais e registrais. O ato de inscrição de penhora consubstancia situação jurídica com conteúdo financeiro e os

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 1006757-54.2019.8.26.0510 e o código D15DF3.

emolumentos correspondem a 20% do previsto no item 1 – Registro (registro com valor declarado), nos termos do item 10 da Tabela II da Lei Estadual nº 11.331/2002, daí a necessidade do título trazer um valor para a definição da cobrança.

Nesse cenário, justifica-se a confirmação do juízo negativo de qualificação.

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

Sub censura.

São Paulo, 31 de janeiro 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 1006757-54.2019.8.26.0510 e o código D15DF3.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 01 de fevereiro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Marcos Dubinco, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1006757-54.2019.8.26.0510

Vistos.

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

São Paulo, 01 de fevereiro 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 1006757-54.2019.8.26.0510 e o código D15FC3.