PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1001510-28.2022.8.26.0368

(124/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – NEGATIVA DE AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA DE REGISTROS DE COMPRA E VENDA – RECONHECIMENTO DE FRAUDE À EXECUÇÃO QUE POSSUI EFEITO *INTER PARTES* – INDISPONIBILIDADES AVERBADAS APÓS A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL QUE CONTRARIAM O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – ÓBICE AFASTADO – RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Inconformada com a r. sentença (fls. 60/61) que desacolheu o pedido de providências formulado, [redacted] ***Ltda.*** interpôs recurso objetivando o cancelamento da declaração de ineficácia das vendas registradas sob nºs 05 e 07 na matrícula nº 21.744 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de [redacted] SP (AV. 8), para que seja regularizada a transmissão da propriedade do imóvel em favor de [redacted] de Melo. Afirma que o débito que deu origem ao Processo nº 0001358-56.2006.8.26.0368 foi integralmente quitado, razão pela qual, por decisão judicial, foi determinado o restabelecimento dos registros declarados ineficazes (R.5 e R.7/21.744), de maneira que o Oficial não poderia ter se negado a proceder a averbação requerida. Aduz que as ordens de indisponibilidade averbadas na matrículas não podem servir 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 1001510-28.2022.8.26.0368 e o código F81C15.

justificativa para o indeferimento do restabelecimento da validade dos registros cuja eficácia havia sido declarada ineficaz, pois tal declaração de ineficácia foi, posteriormente, revogada (fls. 68/78).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 112/114).

Nos termos da r. decisão monocrática, foi determinada a redistribuição dos autos a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 116/117).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, 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, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão.

Da análise da certidão de matrícula a fls. 53/59, depreende-se que, por meio do R-1/21.744, [redacted] DE OLIVEIRA, casada com [redacted] adquiriram o imóvel objeto da matrícula nº 21.744; por meio do R-5/21.744, venderam o imóvel a [redacted] DE OLIVEIRA; por meio do R-7/21.744, [redacted] DE OLIVEIRA, assistido por sua mulher [redacted] de Melo Oliveira, vendeu o imóvel a [redacted] DE MELO. Ainda, nos termos da AV.8/21.744, foi *"declarada a INEFICÁCIA dos R-5 e R-7/21.744 retro, em relação ao processo de Execução Fiscal ICMS/Imposto Sobre Circulação de Mercadorias, que a Fazenda do Estado de São Paulo move contra* [redacted] *Ltda. ME*

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 1001510-28.2022.8.26.0368 e o código F81C15.



(Proc, nº 26/2006), ficando o imóvel disponível em nome de [redacted] *DE OLIVEIRA (...), casada com* [redacted] (...). Então, sobrevieram ordens de indisponibilidade de bens de [redacted] algumas posteriormente canceladas, remanescendo as seguintes averbações: AV.13/21.744, AV.15/21.744, AV.16/21.744, AV.17/21.744.

Ocorre que, a despeito da decisão proferida nos autos do Processo nº 0001358-56.2006.8.26.0368 (fls. 28), objeto de prenotação junto à serventia extrajudicial, o registrador negou a averbação do cancelamento da declaração de ineficácia, expedindo nota de devolução sob o fundamento de que não seria cabível o *"restabelecimento das alienações dos registros nºs 5 e 7/21.744 (...), por existirem (...) indisponibilidades averbadas (...) na matricula nº 21.744"* (fls. 22).

Ora, como é sabido, a declaração da ineficácia da alienação por fraude à execução está limitada ao processo em que reconhecida, não sendo extensiva a outras demandas, uma vez que torna a alienação ou oneração ineficaz em relação ao exequente (CPC, art. 792, §1º), sem anulação do ato.

Em outras palavras, o reconhecimento de fraude à execução e consequente declaração de ineficácia do negócio não contaminam o registro.

Ademais, as indisponibilidades decretadas contra [redacted] em outros processos - nos quais não houve declaração de ineficácia das alienações por fraude à execução - a rigor sequer poderiam ter sido averbadas na matrícula sob pena de ofensa ao princípio da continuidade, certo que, em relação aos credores destes outros processos, as alienações anteriormente realizadas permanecem válidas e

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 1001510-28.2022.8.26.0368 e o código F81C15.

eficazes.

Nesse cenário, tendo sido determinado o *"restabelecimento dos registros sob nºs 5 e 7/21.744",* não há óbice ao pretendido cancelamento da declaração de ineficácia inscrita na matrícula, averbada em cumprimento à decisão copiada a fls. 31 (AV.8-21.744), posteriormente revogada, ainda que, por falta de rigor técnico, tenha havido equivocada referência ao "cancelamento da indisponibilidade imposta" (fls. 28).

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e a ele ***dar provimento***, para afastar o óbice apresentado pelo registrador e determinar a averbação do cancelamento da AV.8 lançada na matrícula nº 21.744 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de [redacted] SP.

Sugiro, por fim, a expedição de cópias deste procedimento ao MM. Juiz Corregedor Permanente para que sejam adotadas as providências que forem cabíveis em relação às ordens de indisponibilidade averbadas depois da alienação do imóvel, uma vez que não dizem respeito aos adquirentes, abrindo-se expediente, pela DICOGE, para acompanhamento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 1001510-28.2022.8.26.0368 e o código F81C15.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 27 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001510-28.2022.8.26.0368

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação interposta como recurso administrativo e a ele ***dou provimento***, para afastar o óbice apresentado pelo registrador e determinar a averbação do cancelamento da AV.8 lançada na matrícula nº 21.744 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de [redacted] SP.

Ainda, determino a expedição de cópias deste procedimento ao MM. Juiz Corregedor Permanente para que sejam adotadas as providências que forem cabíveis em relação às ordens de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001510-28.2022.8.26.0368 e o código F85A27.

indisponibilidade averbadas depois da alienação do imóvel, uma vez que não dizem respeito aos adquirentes, abrindo-se expediente, pela DICOGE, para acompanhamento.

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001510-28.2022.8.26.0368 e o código F85A27.