CONCLUSÃO

Em 03 de março de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(204/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Cancelamento de registros e averbações – Inexistência de nulidade *ipso iure* dos assentos impugnados – Falta de título hábil para cancelamento – Pedido improcedente – Parecer pelo não provimento do recurso e manutenção da r. sentença impugnada.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. José Moisés Deiab e Rosa Nara Andrade Deiab, em procedimento administrativo comum ou "pedido de providências" (fl. 01/12, 72/74 e 77/78), requereram o cancelamento dos registros e averbações nºs. 12 a 21 da matrícula nº 76.494 (fl. 14/25) do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Barueri.

Segundo afirmam, em 2010 os requerentes venderam o dito imóvel à pessoa jurídica MD7 Holding S/A (R. 11 da matrícula nº 76.494). Depois da venda, o bem foi penhorado, por ordem da Justiça do Trabalho, a qual, a despeito dos embargos de terceiros da compradora, declarou a fraude

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 1017203-84.2019.8.26.0068 e o código 2B55196.

à execução e a nulidade da alienação. Depois do julgamento desses embargos, MD7 Holding S/A continuou a dispor do bem, dando-o em duas hipotecas (R. 12, Av. 13 e Av. 14, de um lado, e R. 15, de outro). Averbada, finalmente, a ineficácia da venda (Av. 16, que se reporta ao R. 11), penhoras também foram inscritas (Av. 17, Av. 18, Av. 19 e Av. 20). Todavia, houve erro na Av. 16, pois desse assento constou a ineficácia da venda, conquanto o juízo trabalhista lhe tivesse declarado a nulidade. O Ofício de Registro de Imóveis constatou o erro e retificou a Av. 16 mediante a Av. 22. Diante disso, os requerentes solicitaram o cancelamento dos atos subsequentes ao R. 11 (= registros e averbações n. 12 a 21), o que foi denegado pelo Ofício de Registro de Imóveis, pois, segundo a nota devolutiva, para tanto seria necessária uma ordem judicial.

Alegam os requerentes que a nulidade dos registros e averbações n. 12 a 21 decorre diretamente da invalidação do R. 11, sem possibilidade de confirmação ou convalidação, e com isso fundam o seu mencionado pedido de cancelamento.

Segundo a r. sentença (fl. 99/101), dentre as inscrições mencionadas pelos requerentes, há algumas que devem subsistir, como a Av. 17 e a Av. 20, que têm por objeto a penhora decretada na execução trabalhista contra o requerente José Moisés Deiab; por outro lado, as inscrições incompatíveis com a decisão de nulidade dada pela Justiça do Trabalho hão de ser canceladas mediante ordem do juízo que as ordenara, cuja jurisdição não se exauriu depois do decreto de fraude à execução. Na r. sentença não ficou esclarecido, entretanto, qual o destino das hipotecas.

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 1017203-84.2019.8.26.0068 e o código 2B55196.

Em seu recurso (fl. 111/120), José Moisés Deiab, o único dos requerentes a recorrer, sustenta que a Justiça do Trabalho já cumpriu o seu papel e exauriu a sua jurisdição, e o desfazimento das inscrições irregulares é da alçada da Justiça Estadual; portanto, para os cancelamentos pretendidos não se pode exigir ordem da esfera jurisdicional, e todas as inscrições incompatíveis com a nulidade da venda devem ser desfeitas por determinação do juízo correcional do Estado (cf. fl. 120).

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 138/142).

É o relatório.

Opino.

2. *De meritis,* o recurso não merece provimento, como fez notar a D. Procuradoria de Justiça.

Na matrícula nº 76.494 do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Barueri (fl. 14/25) consta o seguinte:

(a) R. 11 (transmissão, a título de compra e venda, de José Moisés Deiab e Rosa Nara Andrade Deiab, vendedores, para MD7 Holding S/A (compradora); esse registro foi, de início, declarado ineficaz pela Av. 16, mas a Av. 22 corrigiu esse último ato, para esclarecer que em verdade foi declarada a nulidade do título subjacente ao R. 11;

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 1017203-84.2019.8.26.0068 e o código 2B55196.

(b) R. 12 e Av. 13 (constituição de hipoteca, em primeiro grau, por MD7 Holding S/A em favor de Sabrina Malka Goldmann de Mol Van Otterloo), com posterior transferência dos direitos de credor hipotecário a Zappa Participações Ltda. (Av. 14);

(c) R. 15 (constituição de hipoteca, em segundo grau, por MD7 Holding S/A em favor de Zappa Participações Ltda.);

(d) Av. 17 e Av. 20 (penhora decorrente de ação executiva trabalhista movida contra José Moisés Deiab);

(e) Av. 18 (penhora decorrente de ação executiva cível movida contra MD7 Holding S/A);

(f) Av. 19 (penhora decorrente de ação executiva cível movida contra MD7 Holding S/A); e

(g) Av. 21 (penhora decorrente de ação executiva cível movida contra MD7 Holding S/A por Zappa Participações Ltda.).

Portanto, da maneira como hoje se encontra a matrícula, temos a situação seguinte:

(a) os donos do imóvel são José Moisés Deiab e Rosa Nara Andrade Deiab (R. 01, R. 11, Av. 16 e Av. 22);

(b) um credor trabalhista possui penhora contra José Moisés Deiab (Av. 17 e Av. 20);

(c) Zappa Participações Ltda. detém duas hipotecas sobre o imóvel (decorrentes, uma, de R. 12, Av. 13 e Av. 14; outra, de R. 15) 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 1017203-84.2019.8.26.0068 e o código 2B55196.

conseguiu inscrever uma penhora, em seu favor, contra MD7 Holding S/A (Av. 21); e

(d) dois credores cíveis possuem penhoras contra MD7 Holding S/A (Av. 18 e Av. 19).

O recorrente José Moisés Deiab sustenta que, cancelado o R. 11 (cf. Av. 16 e Av. 22), devem ser desfeitos, também, todos os atos a partir do R. 12 (inclusive), com exceção da Av. 17 (cf. fl. 120).

Como bem assinalou a r. sentença recorrida, esse pedido de cancelamento não pode ser atendido nesta via administrativa.

Em primeiro lugar, não existe sentido no cancelamento da Av. 16 e da Av. 22: de um lado, é desses dois averbamentos que decorre a supressão do R. 11, ou seja, o requerente José Moisés Deiab não pode dizer-se dono sem essas inscrições; de outro lado, a Av. 16 e a Av. 22 não são mais que a expressão do que ficou determinado por sentença da Justiça do Trabalho; logo, até que se demonstre o desfazimento desse *decisum* ou, mais amplamente, até que venha algum outro título que baste para suprimir-lhes a eficácia, essas duas averbações têm de subsistir, como lançadas.

Em segundo lugar, se José Moisés Deiab é dono (R. 01, R. 11, Av. 16 e Av. 22), então não existe nada que reparar, no plano do registro, à penhora que foi lavrada em seu desfavor (Av. 20, ligada à Av. 17).

Em terceiro lugar, embora MD7 Holding S/A não mais seja dona (repita-se: o R. 11 foi desfeito pela Av. 16 e Av. 22), as penhoras trazidas pela Av. 18 e pela Av. 19 foram ambas lavradas por força de

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 1017203-84.2019.8.26.0068 e o código 2B55196.

decisão da esfera jurisdicional, e é perante esse juízo que o interessado tem de procurar o relativo desfazimento, uma vez que, conforme a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça (CC 106.446-SP, RMS 193-SP, CC 14.750-RS, CC 30.820-RO, CC 31.866-MS, CC 45.308-MA e CC 41.042-PR), não pode o juízo dos registros (a Corregedoria Permanente, ou a Corregedoria Geral da Justiça, ou, se se quiser, o Conselho Nacional de Justiça) subtrair, por via transversa (= por cancelamento ou bloqueio administrativo de inscrições ou de matrícula), a eficácia de decisão advinda da jurisdição contenciosa.

Em quarto lugar, as hipotecas inscritas pelo R. 12, Av. 13 e Av. 14, de um lado, e pelo R. 15, de outro, foram constituídas válida e eficazmente por MD7 Holding S/A, quando ainda era proprietária (ou seja, antes da Av. 16 e da Av. 22). Por conseguinte, do estrito ponto de vista registral, não lhe pode ser oposta nenhuma vicissitude decorrente da situação dominial hoje existente *in tabula.* O direito real limitado, como é cediço, opõe-se a quem quer que seja o dono, até que o interessado consiga desfazê-lo atacando o título subjacente às inscrições hipotecárias – e, para a discussão disso, o prejudicado precisará servir-se da esfera jurisdicional, visto que o juízo administrativo não pode adentrar em questões de existência, validade e eficácia de negócios jurídicos subjacentes aos assentos.

Em quinto lugar, e finalmente, também resta incólume a penhora inscrita em favor de MD7 Holding S/A, pela mesma razão já exposta quanto às demais constrições: a inscrição impugnada (Av. 21) foi lançada por força de decisão jurisdicional, de modo que só poderá ser desfeita se e quando vier título hábil, emanado do juízo que a determinara.

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 1017203-84.2019.8.26.0068 e o código 2B55196.

Em síntese: o recorrente, por falta de título hábil (Lei n. 6.015/1973, art. 250) ou de nulidade *ipso iure* dos assentos (*eodem,* art. 214, *caput*), não faz jus a nenhum dos cancelamentos que requereu na via administrativa, e a r. sentença impugnada tem de ser mantida, como lançada.

3. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente ofereço ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso administrativo e, no seu mérito, pelo seu não provimento.

Sub censura.

São Paulo, 25 de junho de 2021.

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 1017203-84.2019.8.26.0068 e o código 2B55196.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1017203-84.2019.8.26.0068

CONCLUSÃO

Em 29 de junho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, conheço do recurso administrativo e, no mérito, nego-lhe provimento.

São Paulo, 29 de junho de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017203-84.2019.8.26.0068 e o código 2B4BB79.