(229/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. PENHORA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. **Caso em Exame**

1. Apelação interposta contra sentença que manteve os óbices à averbação de penhora de direitos possessórios. O recorrente alega a possibilidade de penhora de direitos possessórios e requer a reforma da sentença para inscrição da penhora.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível a averbação de penhora de direitos possessórios na matrícula de imóvel quando o executado não possui direitos inscritos sobre o bem.

III. **Razões de Decidir**

3. Em relação à forma, a averbação da penhora é inviável devido à falta de comunicação via sistema "Penhora Online".
4. Como o executado não possui direito inscrito na matrícula do bem, eventual averbação de penhora violaria a continuidade registral.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: "1. A averbação de penhora de direitos possessórios é inviável sem comunicação eletrônica e continuidade registral".

Legislação Citada:

- Lei nº 6.015/73, art. 202;
- Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246;
- NSCGJ. Cap. XX, item 344.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004806-15.2024.8.26.0198 e o código 13396BA.

Jurisprudência Citada:

- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1005548-43.2016.8.26.0223, Rel. Des. Pinheiro Franco, j. em 10/9/2019; CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1170875-74.2023.8.26.0100, Rel. Des Francisco Loureiro, j. em 3/4/2024.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Adalto José de Amaral contra a r. sentença de fls. 36/44, que manteve os óbices à averbação de penhora de direitos possessórios na matrícula nº 62.728 do Registro de Imóveis e Anexos de Franco da Rocha.

O recorrente sustenta, em resumo, que a penhora de direitos possessórios é possível e que aos cartórios incumbe dar publicidade aos atos jurídicos praticados. Pede, ao final, a reforma da sentença, com a determinação de inscrição da penhora (fls. 50/59).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 78/81).

É o relatório.

De início, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo.

Isso porque a decisão contra a qual o recorrente se insurge não foi proferida em procedimento de dúvida, pressuposto para a interposição de apelação com fundamento no artigo 202 da Lei nº 6.015/73. Trata-se de decisão prolatada por Juiz Corregedor Permanente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004806-15.2024.8.26.0198 e o código 13396BA.

que analisou a possibilidade de se averbar penhora. Contra ela, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cabe recurso administrativo a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça.

No mérito, pretende o recorrente averbar na matrícula nº 62.728 do Registro de Imóveis e Anexos de Franco da Rocha (fls. 10/11) a penhora dos direitos possessórios de José Sebastião de Freitas, executado em processo que tramita perante a 1ª Vara Cível de Franco da Rocha (fls. 7/9).

E como bem concluíram o Oficial interino e o MM. Juiz Corregedor Permanente da unidade extrajudicial, a averbação da penhora é inviável.

O primeiro óbice é de ordem formal.

Dispõe o item 344 do Capítulo XX das NSCGJ, o qual está inserido em subseção denominada "*Da Penhora Eletrônica de Imóveis (Penhora Online)*":

> *344. As comunicações dos juízos do Tribunal de Justiça de São Paulo que incidirem sobre imóveis situados no Estado de São Paulo far-se-ão, exclusivamente, pelo sistema eletrônico, vedada, a expedição de certidões, ofícios ou mandados em papel.*

O dispositivo é claro e aponta caminho único para que as comunicações de penhoras sejam efetuadas.

Como a comunicação da penhora, determinada por juízo do Tribunal de Justiça de São Paulo, não foi feita via sistema “Penhora

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004806-15.2024.8.26.0198 e o código 13396BA.

Online", inviável sua inscrição.

O segundo óbice diz respeito à ausência de continuidade registral, uma vez que José Sebastião de Freitas, executado no processo em que a penhora foi determinada (fls. 7), não possui nenhum direito sobre o bem devidamente inscrito na matrícula (fls. 10/11).

Em caso muito semelhante, assim se manifestou esta Corregedoria Geral:

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS – Penhora de direitos havidos pelo executado sobre o imóvel – Matrícula do imóvel em que o executado não figura como titular de domínio, nem como compromissário comprador – Origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral – Divergência entre a proprietária do imóvel e titular dos direitos penhorados, que impede a averbação da penhora por violar a continuidade – Recurso não provido*" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1005548-43.2016.8.26.0223, Rel. Des. Pinheiro Franco, j. em 10/9/2019).

E a impossibilidade de inscrição de penhora em desfavor de pessoa que não possui direito inscrito na matrícula foi reafirmado recentemente por Vossa Excelência:

> "*RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REGISTRO DE IMÓVEIS – PENHORA – OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – RECURSO NÃO PROVIDO*" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1170875-74.2023.8.26.0100,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004806-15.2024.8.26.0198 e o código 13396BA.

j. em 3/4/2024).

Diferente seria se os direitos possessórios do executado decorressem, por exemplo, de um compromisso de compra e venda registrado. Nesse caso, o ingresso do título judicial não feriria a continuidade.

A questão, portanto, não se refere à impossibilidade de penhora de direitos possessórios sem título inscrito que o embase, como mera situação fática. A penhora tanto é possível que foi determinada por decisão judicial (fls. 7/9).

O que aqui se impede é a averbação dessa penhora, pois não faz sentido dar publicidade a ato de constrição se o devedor a ser atingido pela ordem não consta no registro imobiliário como titular de nenhum direito sobre o bem.

O recurso, portanto, não comporta provimento, devendo ser integralmente mantida a r. sentença proferida.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, data do registro no sistema.

CARLOS HENRIQUE ANDRÉ LISBOA
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004806-15.2024.8.26.0198 e o código 13396BA.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 24 de junho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1004806-15.2024.8.26.0198

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e ele **nego provimento**.

Int.

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 1004806-15.2024.8.26.0198 e o código 133B13A.