CONCLUSÃO

Em 12 de maio de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(330/2021-E)

Apelação recebida como Recurso Administrativo – Registro de Imóveis – Pedido de providências – Averbação de penhora – Imóvel arrematado nos autos de Reclamação Trabalhista – Qualificação registral negativa por suposta ofensa ao princípio da continuidade – Ordem judicial que autorizou a penhora do imóvel caucionado, consignando caber ao arrematante, por via própria, apontar eventual direito que desautorize a constrição – Decisão proferida na esfera jurisdicional que deve prevalecer, sobrepondo-se à qualificação realizada em atividade administrativa – Recurso provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **MERCEDES DO CARMO GRAÇA** em face da r. sentença de fl. 175/178, que julgou improcedente o pedido de providências formulado em face do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Taboão da Serra para manter a negativa de averbação de penhora por ofensa ao princípio da continuidade.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-25.2018.8.26.0609 e o código 2D992FB.

A recorrente sustenta, em síntese, que foi reconhecido seu direito de penhora do bem outorgado em caução mesmo tendo sido arrematado por terceiro; e que não cabe ao Oficial questionar a ordem judicial, cabendo apenas cumpri-la.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fl. 212/215).

É o relatório.

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 foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Cuida-se de pedido de providências formulado pela ora recorrente visando a averbação da penhora do imóvel matriculado sob o nº 10.647, cujo título foi apresentado através do sistema *Online* da ARISP-TJSP, prenotado na serventia extrajudicial em 25.02.2016, protocolo nº 33.454.

A recorrente, em 18.11.2010, ajuizou ação de despejo por falta de pagamento e cobrança de aluguéis em atraso em desfavor de **Weliton dos Santos Caldeira Nascimento**, em relação ao imóvel situado na Avenida do Cursino, 2419, Jardim Saúde, São Paulo, que tramitou perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara, sob nº

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-25.2018.8.26.0609 e o código 2D992FB.

0030445-46.2010.8.26.0003.

Na ocasião da celebração do contrato de locação, em 24.04.2006, o imóvel situado na Rua Santa Luzia, 603, nesta Comarca, foi dado em caução, e referida garantia real foi devidamente averbada na serventia extrajudicial (matrícula nº 10.647, av.1 – fl. 23).

A ação foi julgada procedente, com a decretação do despejo e a condenação ao pagamento dos valores devidos.

Posteriormente, as partes celebraram acordo e respectivo aditivo, em que os locatários e fiadores assumiram a obrigação pelo pagamento do valor apurado na ocasião. Contudo, o acordo não foi cumprido, razão pela qual foi dado início ao cumprimento de sentença.

Sustenta a recorrente, que no decorrer destes fatos, o imóvel oferecido como garantia real pelo cumprimento da obrigação foi arrematado em leilão judicial, **por força de decisão proferida pela Vara do Trabalho da Comarca de Itapecerica da Serra, nos autos do processo nº 0001037-74.2011.5.02.0332**, em que figurava como executado **Weliton dos Santos Caldeira Nascimento.**

A recorrente, então, pugnou ao juízo do cumprimento de sentença pela declaração de nulidade da arrematação com base na ausência de intimação, o que foi indeferido, por entender a I. Magistrada que a providência, bem como a fixação da ordem de preferência quanto ao pagamento dos créditos, deveria ser feita pelo Juízo que a concedeu (fl. 73).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-25.2018.8.26.0609 e o código 2D992FB.

Em face de referida decisão foi interposto o Agravo de Instrumento nº 2074892-21.2015.8.26.0000, ao qual foi dado parcial provimento (fl. 98/100), **para autorizar a penhora sobre o bem imóvel oferecido em caução e arrematado perante a Justiça do Trabalho.**

A certidão eletrônica de penhora relativa ao imóvel da matrícula nº 10.647, apresentada via oficio eletrônico do sistema ARISP, recebeu qualificação negativa por meio da nota de devolução de fl. 108, nos seguintes termos:

> *"O titulo não comporta registro/averbação da forma ora apresentada. Assim, no sentido de propiciar o ato registrário almejado e respeitar os direitos do próprio requerente e de terceiros, adiamos o acesso do titulo até o atendimento das seguintes providências:*
>
> *Conforme R.10 da matrícula 10.647 desta serventia, o imóvel foi arrematado judicialmente por FUTINE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. E JB & SB PARTICIPAÇÕES LTDA., em decorrência de reclamação trabalhista que tramitou perante a 2ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP.*
>
> *Assim, em razão do imóvel em questão não mais pertencer ao executado Weliton dos Santos Caldeira Nascimento, deixamos de averbar a penhora em questão".*

Não conformada, a recorrente interpôs o pedido de providências em tela, o qual foi julgado improcedente para manter a negativa de averbação da penhora sob pena de ofensa ao princípio da continuidade registral.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-25.2018.8.26.0609 e o código 2D992FB.

Respeitado o entendimento exarado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, de rigor o provimento ao recurso.

Incontroverso que por decisão judicial proferida nos autos do Agravo de Instrumento nº 2074892-21.2015.8.26.0000, transitado em julgado em 07/08/2015 (fl. 101), foi autorizada *"a penhora do imóvel caucionado, cabendo ao arrematante por via própria apontar eventual direito que desautorize a constrição"* (fl. 100).

A certidão eletrônica de penhora relativa ao imóvel da matrícula nº 10.647, apresentada via oficio eletrônico do sistema ARISP, foi expedida, pois, em cumprimento a r. decisão proferida nos autos do mencionado Agravo de Instrumento, na esfera jurisdicional.

A r. decisão judicial é expressa no sentido de que *"a caução registrada no Registro de Imóveis gera direito real de garantia, o que significa ficar a coisa predisposta a assegurar a satisfação das obrigações contraídas pelo caucionante, ainda que ela seja depois alienada a terceiros, isso por efeito do direito de sequela"*, devendo , pois, prevalecer, sobrepondo-se à qualificação realizada em atividade administrativa.

Neste sentido são os precedentes recentes desta Eg. Corregedoria Geral da Justiça como se verifica no r. parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria, Dra. Tatiana Magosso, no Recurso Administrativo nº 1045301-51.2017.8.26.0100, que foi aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Pereira Calças, em 29/11/2017:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-25.2018.8.26.0609 e o código 2D992FB.

"Em que pesem os argumentos do recorrente, não se cuida de endossar qualquer ilegalidade e tampouco qualquer ato criminoso nesta esfera administrativa. Cuida-se de verificar, objetivamente, se a conduta do Registrador implicou ou não inobservância das normas vigentes. E a resposta é negativa. O atento registrador, quando prenotou a carta de sentença expedida em ação de adjudicação compulsória, procedeu à qualificação do título judicial, recusando o registro a teor de haver ofensa ao princípio da continuidade (nota de devolução de fls. 128/129).

Entretanto, deparou-se com a reapresentação do título, desta vez acompanhado de ordem judicial expressa no sentido de que o registro deveria ser realizado, sob pena de multa diária (fls. 130).

Sobre o tema, confira-se brilhante exposição do i. magistrado Gustavo Henrique Bretas Marzagão, em parecer aprovado pelo em. desembargador Hamilton Elliot Akel, nos autos do Proc. CG n. 167.709/2013:

"Distinguem-se título e ordem judicial.

O título judicial, embora com alguma mitigação (CSM: Apelação Cível nº 1025290-06.2014.8.26.0100http://www.kollemata.com.br/kollemata/integra.php?id=26673, relator Des. Elliot Akel), também se sujeita à qualificação do registrador. Já a ordem judicial, salvo hipóteses excepcionais de patente ilegalidade, tem de ser necessariamente cumprida, sob pena de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-25.2018.8.26.0609 e o código 2D992FB.

desobediência.

Assim, ao receber um título judicial (formal de partilha, certidão de penhora, carta de arrematação), o registrador - respeitados alguns limites como, por exemplo, a não incursão no mérito judicial - é livre para qualificá-lo negativamente sem que isso configure descumprimento de ordem judicial.

Todavia, se o MM. Juízo que expediu o título examinar e afastar a recusa do registrador e, ato contínuo, determinar-lhe a ingresso no registro de imóveis, o que antes era um título torna-se uma ordem judicial, cujo cumprimento não pode ser postergado, sob pena de desobediência" *(CGJSP: 12.566/2013, DJ: 07/03/2013, Relator: José Renato Nalini).*

Exatamente a hipótese do caso em exame, em que, após qualificação negativa do título judicial, sobreveio decisão judicial que afastou as razões do Registrador e determinou o ingresso registral.

Com o advento da ordem judicial, superada a fase de qualificação do título, não restando outra alternativa ao Registrador que não cumpri-la e, assim, promover o registro do título.

Não se ignoram as nulidades decorrentes de possível prática delitiva. Entretanto, a questão deverá ser solucionada na esfera adequada, ou seja, mediante recurso perante o Tribunal de Justiça local, tirado da decisão que ensejou o registro, sem prejuízo de eventual ação autônoma.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-25.2018.8.26.0609 e o código 2D992FB.

De qualquer forma, na esfera administrativa não há nenhuma outra providência a ser tomada, não sendo possível falar sequer em bloqueio da matrícula nesta sede, uma vez que o registro foi decorrente do estrito cumprimento de ordem judicial".

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, dando-se a ele provimento.

Sub censura.

São Paulo, 23 de setembro de 2021.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-25.2018.8.26.0609 e o código 2D992FB.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1004103-25.2018.8.26.0609

CONCLUSÃO

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

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele dou provimento.

São Paulo, 29 de setembro 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 1004103-25.2018.8.26.0609 e o código 2D9511C.