

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0002183-13.2021.8.26.0323

(155/2026-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. REGISTRO DE IMÓVEIS. RECURSO ADMINISTRATIVO. CANCELAMENTO DE AVERBAÇÕES DE INDISPONIBILIDADE E PENHORA. OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. NULIDADE DE PLENO DIREITO. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO DOS ATINGIDOS. RECURSO PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO.

I. Caso em exame: 1. Recurso interposto contra sentença que negou o cancelamento de averbações de indisponibilidade e penhora. O recorrente alega que a declaração de ineficácia da transmissão do imóvel por fraude à execução gera efeitos apenas em relação ao exequente, mantendo-se como proprietário tabular do bem.

II. Questão em discussão: 2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de cancelamento das ordens de indisponibilidade e penhora averbadas após a alienação do imóvel, considerando a alegada ocorrência de nulidade de pleno direito por ofensa ao princípio da continuidade.

III. Razões de decidir: 3. A declaração de ineficácia por fraude à execução limita-se ao processo em que foi reconhecida, conforme dispõe o art. 792, §1º, CPC. **4.** As indisponibilidades e penhoras decretadas contra o anterior titular de domínio, em outros processos, não poderiam ter sido averbadas, pois violam ao princípio da continuidade. **5.** Para o reconhecimento de nulidade de pleno direito é imprescindível a notificação dos atingidos.

IV. Dispositivo e tese: 6. Recurso provido, com determinação de notificação dos atingidos para eventual cancelamento das ordens de indisponibilidade e penhora.

Tese de julgamento: *1.* A declaração da ineficácia da alienação por fraude à execução está limitada ao processo em que reconhecida. *2.* Averbações realizadas em violação ao princípio da continuidade são, em tese, nulas de pleno direito.

Legislação Citada:

CPC, art. 792, §1º; Lei nº 6.015/1973, art. 214, §1º.

Jurisprudência Citada:

CGJ - Recurso Administrativo: 1002247-15.2022.8.26.0244;

CGJ - Recurso Administrativo: 1018972-45.2022.8.26.0320.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002183-13.2021.8.26.0323 e o código 1647D6C.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Ricardo Luiz Inglez dos Santos*** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Lorena/SP, que confirmou a negativa de cancelamento das averbações de indisponibilidade (AV. 11-3.030, AV. 14-3.030, AV. 16-3.030, AV. 19-3.030, AV. 22-3.030, AV. 23-3.030, AV. 24-3.030, AV. 25-3.030, AV. 27-3.030 e AV. 28-3.030) e de penhora (AV. 12-3.030) realizadas na matrícula nº 3.030 da referida serventia extrajudicial (fls. 275/278).

Alega o recorrente, em síntese, que a declaração de ineficácia da transmissão do imóvel, por fraude à execução, gera efeitos apenas em relação àquele que figura como exequente no processo em que foi reconhecida, razão pela qual continua a figurar como proprietário tabular do bem, em conjunto com *Daniela Inglez dos Santos*. Argumenta, assim, ser necessário o cancelamento das indisponibilidades e penhoras averbadas posteriormente à transmissão do bem por doação, pois oriundas de processos ajuizados em desfavor do antigo titular de domínio do imóvel, o doador *Luiz Carlos dos Santos*, estando configurada a hipótese de nulidade de pleno direito referida no art. 214 da Lei de Registros Públicos (fls. 288/297).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 303/306).

Em atenção ao despacho a fls. 307, o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Lorena/SP manifestou-se a fls. 312/313.

Opino.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002183-13.2021.8.26.0323 e o código 1647D6C.



Da análise da certidão de matrícula a fls. 314/324, depreende-se que *Laura Maria Inglez dos Santos* e seu marido *Luiz Carlos dos Santos* adquiriram, por partilha realizada no inventário de *Angelo Inglez* (R.4-3.030) e de *Concetta Mollica Inglez* (R.6-3.030), a parte ideal equivalente a metade do imóvel objeto da matrícula nº 3.030 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Lorena/SP. Posteriormente, doaram a parte que lhes cabia no imóvel a *Daniela Inglez dos Santos* e *Ricardo Luiz Inglez dos Santos* (R.8-3.030). Então, foi reconhecida a "fraude à execução e declaração de ineficácia, em relação à exequente Fazenda Pública do Estado do Paraná, da doação constante do R.8 e AV.9 desta matrícula (parte ideal equivalente à metade do imóvel), efetuada também pelo executado/requerido LUIZ CARLOS DOS SANTOS (...), determinando outrossim a indisponibilidade para transferência da referida parte ideal do imóvel desta matrícula" (AV.10-3.030). Sobreveio ordem de indisponibilidade (AV.11-3.030) e de penhora de bens (AV. 12-3.030) de *Luiz Carlos dos Santos*. Na sequência, *Carolina Inglez Faria*, casada com *José Geraldo Lima Faria*, arrematou a parte ideal equivalente a ¼ do imóvel (R.13-3.030). Por fim, sobrevieram outras ordens de indisponibilidade de bens de *Luiz Carlos dos Santos*, algumas canceladas posteriormente, remanescendo as seguintes averbações: AV. 14-3.030, AV. 16-3.030, AV. 22-3.030, AV. 23-3.030, AV. 24-3.030, AV. 25-3.030, AV. 27-3.030, AV. 28-3.030 e AV.30-3.030.

Como é sabido, a declaração da ineficácia da alienação por fraude à execução está limitada ao processo em que reconhecida, pois 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, permanecendo *Daniela Inglez dos Santos* e *Ricardo Luiz Inglez dos Santos* como titulares do domínio da parte ideal que lhes cabe no imóvel.

Assim sendo, as indisponibilidades decretadas contra

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002183-13.2021.8.26.0323 e o código 1647D6C.

Luiz Carlos dos Santos em outros processos – nos quais não houve a prévia declaração de ineficácia da alienação por fraude à execução – sequer poderiam ter sido averbadas na matrícula, sob pena de ofensa ao princípio da continuidade, certo que, em relação aos credores destes outros processos, a alienação anteriormente realizada permanece válida e eficaz.

Ora, a inobservância de regras inerentes à técnica registral, quando configuradora de vício tabular, aferível a partir da simples consulta à matrícula, enseja a nulidade prevista no art. 214 da Lei nº 6.015/1973, a ser apurada no âmbito da autotutela registral.

Ocorre que para invalidação do registro, em virtude de nulidade de pleno direito, é imprescindível a notificação dos atingidos. Nesse sentido, dispõe o art. 214 da Lei nº 6.015/1973:

> *Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.*
>
> *§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.*

A propósito, importa anotar que, segundo esclareceu o Oficial de Registro (fls. 311/324), há ordens de indisponibilidade e penhoras averbadas na matrícula nº 3.030, advindas de processos ajuizados contra o antigo proprietário do imóvel, quais sejam, AV.10-3.030, AV.11-3.030, AV. 12-3.030, AV. 14-3.030, AV. 16-3.030, AV. 22-3.030, AV. 23-3.030, AV. 24-3.030, AV. 25-3.030, AV. 27-3.030, AV. 28-3.030 e AV.30-3.030.

Como já consignado, inexiste qualquer irregularidade na AV.10-3.030, pois a indisponibilidade averbada foi determinada por força de decisão judicial que, no mesmo processo, declarou a ocorrência de fraude à execução e consequente ineficácia da doação realizada (R.8-3.030). Por outro lado, há protocolo de cancelamento em aberto na Central Nacional de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002183-13.2021.8.26.0323 e o código 1647D6C.

Indisponibilidade em relação às AV. 22-3.030, AV. 23-3.030 e AV. 24-3.030, razão pela qual caberá ao interessado, se assim desejar, adotar as providências pertinentes junto ao Oficial de Registro para efetivação do levantamento.

Contudo, em relação às outras ordens de indisponibilidade e penhora averbadas nas matrículas, impugnadas pelos recorrentes (AV.11-3.030, AV. 12-3.030, AV. 14-3.030, AV. 16-3.030, AV. 25-3.030, AV. 27-3.030, AV. 28-3.030 e AV.30-3.030), há que ser cumprido o disposto no § 1º do art. 214 da Lei de Registros Públicos para que, notificados os atingidos, isto é, aqueles beneficiados pelas ordens de indisponibilidade e penhora inscritas na matrícula, seja eventualmente declarada a ocorrência de nulidade de pleno direito. Sobre o tema, existem precedentes desta Corregedoria-Geral da Justiça:

> *REGISTRO DE IMÓVEIS - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - INDÍCIOS DE NULIDADE DE PLENO DIREITO CANCELAMENTOS DE TRANSCRIÇÃO E AVERBAÇÃO DE BLOQUEIO QUE EXIGEM A PRÉVIA OITIVA DOS ATINGIDOS - INTELIGÊNCIA DOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA OBSERVÂNCIA AO ARTIGO 214, § 1º, DA LEI Nº 6.015/1973 - NULIDADE DO DECISUM RECORRIDO.* (CGJ - Recurso Administrativo: 1002247-15.2022.8.26.0244; Parecer nº 526/2023-E; Corregedor-Geral: Des. FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA; j. 4.12.2023).
>
> *REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REQUERIMENTO PARA CANCELAMENTO DE AVERBAÇÕES, AO FUNDAMENTO DE QUE HÁ ERRO. AVERBAÇÕES REALIZADAS QUANDO PENDIA JULGAMENTO DE PROCEDIMENTO DE DÚVIDA DE TÍTULO ANTERIOR, PRENOTADO E QUE GOZAVA DE PRIORIDADE. ERRO NAS AVERBAÇÕES. ORDEM JUDICIAL PARA AVERBAÇÕES QUE*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002183-13.2021.8.26.0323 e o código 1647D6C.

TAMBÉM SE SUBMETEM À QUALIFICAÇÃO REGISTRAL. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO DOS ATINGIDOS. RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. (CGJ - Recurso Administrativo: 1018972-45.2022.8.26.0320; Parecer nº 188/2024-E; Corregedor-Geral: Des. FRANCISCO LOUREIRO; j. 27.03.2024).

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de **dar provimento** ao recurso administrativo interposto para o fim de anular a sentença e determinar a notificação dos atingidos por eventual cancelamento das ordens de indisponibilidade e penhora averbadas sob nºs AV.11-3.030, AV. 12-3.030, AV. 14-3.030, AV. 16-3.030, AV. 25-3.030, AV. 27-3.030, AV. 28-3.030 e AV.30-3.030, na matrícula nº 3.030 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Lorena/SP.

Sugiro, ainda, a extração de cópias dos presentes autos e respectivo encaminhamento ao MM. Juiz Corregedor Permanente para que seja apurada a responsabilidade disciplinar do delegatário, com a devida comunicação à DICOGE, pela prática, em tese, de falta funcional decorrente da averbação de ordens de indisponibilidade e penhora em desacordo com o princípio da continuidade.

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 Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002183-13.2021.8.26.0323 e o código 1647D6C.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 17 de abril de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Chefe de Seção Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0002183-13.2021.8.26.0323

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, ***dou provimento*** ao recurso administrativo interposto para o fim de anular a sentença e determinar a notificação dos atingidos por eventual cancelamento das ordens de indisponibilidade e penhora averbadas sob nºs AV.11-3.030, AV. 12-3.030, AV. 14-3.030, AV. 16-3.030, AV. 25-3.030, AV. 27-3.030, AV. 28-3.030 e AV.30-3.030, na matrícula nº 3.030 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Lorena/SP.

Determino, ainda, a extração de cópias dos presentes autos e respectivo encaminhamento ao MM. Juiz Corregedor Permanente para que seja apurada a responsabilidade disciplinar do delegatário, com a devida comunicação à DICOGE, pela prática, em tese, de falta funcional decorrente da averbação de ordens de indisponibilidade e penhora em desacordo com o princípio da continuidade.

Intimem-se e publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002183-13.2021.8.26.0323 e o código 1647E70.