PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1113070-66.2023.8.26.0100

(187/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - NULIDADE DAS AVERBAÇÕES DE PENHORA EM MATRÍCULA DE IMÓVEL - INOBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE - PENHORA PROMOVIDA EM FACE DE DEVEDORES QUE NÃO SÃO OS PROPRIETÁRIOS TABULARES - LANÇAMENTO IRREGULAR CARACTERIZADO - REFORMA DA SENTENÇA, DE OFÍCIO, QUANTO AO BLOQUEIO DA MATRÍCULA PARA AGUARDAR SOLUÇÃO JUDICIAL POR SEIS MESES - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO ADMINISTRATIVO, COM DETERMINAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo (fls. 255/273), interposto por FCA FIAT CHRYSLER AUTOMÓVEIS BRASIL LTDA. contra a r. decisão de fls. 215/224, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que julgou procedente o pedido de providências interposto por KENNEDY DALLA, ANA CRISTINA SIQUEIRA NATALINI DALLA, FLORIANO SOARES MOREIRA DE ANDRADE FILHO, ANDREA SIQUEIRA NATALINI MOREIRA DE ANDRADE, MARCELO NATALINI e VERA MARIA TOLEDO NATALINI.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113070-66.2023.8.26.0100 e o código FBE966.

A r. decisão reconheceu a nulidade das averbações de números 19 e 20 das penhoras questionadas, já que lançadas irregularmente na matrícula nº 100.133, mas, antes de determinar o seu cancelamento, impôs o bloqueio da matrícula por seis meses, como forma de possibilitar às partes interessadas a solução do impasse na via judicial, já acionada.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 397/403).

É o relatório.

Opino.

Da análise dos autos depreende-se que o imóvel objeto da matrícula nº 100.133 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls. 22/29), então de propriedade de Célia Maria Cury Mansour, casada com George Karim Mansour e Espólio de Constantino Cury, foi dado em pagamento a João Luiz Castro Corbisier (R. 11, fl. 26).

Após, João Luiz Castro Corbisier o vendeu aos ora recorridos, KENNEDY DALLA, ANA CRISTINA SIQUEIRA NATALINI DALLA, FLORIANO SOARES MOREIRA DE ANDRADE FILHO, ANDREA SIQUEIRA NATALINI MOREIRA DE ANDRADE, MARCELO NATALINI e VERA MARIA TOLEDO NATALINI que, com o registro da escritura, ainda que tardio, se tornaram os proprietários tabulares (R. 17, fl. 28).

Antes do registro do último título mencionado, foi realizada a averbação n° 15, na qual constou que o registro nº 11 foi declarado ineficaz em ação que tramitou perante a 13ª Vara Cível do Foro Central (processo de autos n. 583.00.1999.081721-5), proposta por Pedro Chiaramitara Júnior.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113070-66.2023.8.26.0100 e o código FBE966.

Em seguida, duas averbações foram efetuadas na matrícula do bem em relação a penhoras levadas a efeito em ações distintas: uma proposta por Sueli Aparecida Rainone (av. 19) e outra proposta por FCA FIAT CHRYSLER AUTOMÓVEIS BRASIL LTDA. (av. 20).

Contudo, estas ações haviam sido originalmente ajuizadas contra os antigos proprietários do bem: Célia Maria Cury Mansour, casada com George Karim Mansour, e Espólio de Constantino Cury, que já não eram titulares do domínio.

Os ora recorridos pediram, então, o cancelamento das supracitadas averbações, alegando que ferem o princípio da continuidade registral e, ainda, que a declaração de ineficácia da venda informada no registro nº 11 da matrícula somente aproveita ao credor da ação que a obteve, no caso, Pedro Chiaramitara Júnior.

Pediram, também, o bloqueio administrativo da matrícula nº 100.133 do 14º Registro de Imóveis até que houvesse o julgamento definitivo dos embargos de terceiros que propuseram, em trâmite perante o Juízo da 13ª Vara Cível.

Informaram, por fim, que os embargos estavam em grau de recurso e que o Juízo da 13ª Vara Cível havia suspendido qualquer ato executivo sobre o bem até a decisão definitiva.

A decisão de fls. 35/37 recebeu o feito como pedido de providências, tendo em vista o objeto (cancelamento de atos de registro), indeferiu o bloqueio da matrícula e determinou a apresentação de prenotação válida e a intimação de todos os interessados no caso (Av. 19 e 20, fls. 28/29), bem como a manifestação do Oficial e do Ministério Público. A parte comprovou protocolo de requerimento junto ao 14º Registro de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113070-66.2023.8.26.0100 e o código FBE966.

Imóveis (fls. 43/59).

Após a manifestação do Oficial (fls. 86/88), somente a ora recorrente, FCA FIAT CHRYSLER AUTOMÓVEIS BRASIL LTDA., se pronunciou (fls. 140/151), eis que, embora intimada, Sueli Aparecida Rainone restou silente.

Após o parecer do Ministério Publico (fl. 214) foi exarada a r. decisão ora recorrida (fls. 215/224).

Segundo o decidido, *"Evidente que não apenas os atos de registro em sentido estrito devem observar o princípio da continuidade, mas também os atos secundários, de averbação, na medida em que podem originar, no futuro, registro. Este é exatamente o caso da penhora. A ordem de penhora, portanto, somente pode ser averbada se o devedor apontado no mandado for proprietário do imóvel*."

E, ainda: *"No caso, verifica-se que os devedores constantes das Av. 19 e 20 não figuram na matrícula como titulares do domínio ou detentores de direito real sobre o imóvel (fls.90/99 - cobranças de autos n. 0000366-6220028260004 e 0091774-78.2018.8.26.0100). Com efeito, em 11 de agosto de 2005, Célia Maria Cury Mansour, casada com George Karin Mansour, e Espólio de Constantino Cury transmitiram a propriedade do bem para João Luiz Castro Corbisier (R.11 - fl. 94). Em 17 de agosto de 2005, João Luiz Castro Corbisier o alienou para Kennedy Dalla, Ana Cristina Siqueira Natalini Dalla, Floriano Soares Moreira de Andrade Filho, casado com Andrea Siqueira Natalini Moreira de Andrade, e Marcelo Natalini, casado com Vera Maria Toledo Natalini, o que somente foi registrado em 29 de abril de 2009 (R.17 - fl. 96). Kennedy Dalla, Ana Cristina Siqueira Natalini Dalla, Floriano Soares Moreira de Andrade Filho, casado com Andrea Siqueira Natalini Moreira de Andrade, e Marcelo Natalini,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113070-66.2023.8.26.0100 e o código FBE966.

casado com Vera Maria Toledo Natalini, eram, portanto, os proprietários ao tempo das averbações de penhora questionadas: Av. 19, de 09 de junho de 2017, em favor de Sueli Aparecida Rainone, e Av. 20, de 18 de março de 2019, em favor de FCA Fiat Chrysler Automóveis Brasil Ltda (fls. 96/97). Justamente pela falta de identificação dos títulos apresentados (penhora on-line, fls. 101 e 109) com o conteúdo da matrícula é que se pode concluir que a qualificação positiva se deu de forma equivocada, em afronta ao princípio da continuidade."

Nesse passo, a Magistrada determinou a instauração de procedimento para apuração preliminar de eventual falha funcional do Oficial. Ademais, reconheceu como nulas as averbações das penhoras questionadas, sob o entendimento de que lançadas irregularmente na matrícula n. 100.133 (av. 19 e 20). Contudo, antes de determinar o seu cancelamento, determinou o bloqueio da matrícula em questão, pelo prazo de seis meses, *"como forma de possibilitar que as partes interessadas solucionem o impasse na via judicial"*.

Nas razões de recurso, a única recorrente, FCA Fiat Chrysler Automóveis Brasil Ltda., insiste em que os proprietários originários (Célia Mansour, George Mansour, Constantino Cury e Blanche Cury) eram seus devedores, assim como de terceiro, Pedro Chiaramitara Júnior.

Aduz que os supracitados credores (FCA Fiat e Pedro) ajuizaram ações em face dos devedores e, no âmbito delas (bem como em embargos de terceiro distribuídos pelos próprios devedores) obtiveram reconhecimento judicial de que a dação em pagamento que eles (devedores, R.11 da CRI, fl. 26) fizeram ao Sr. João Luiz Castro Corbisier era fraudulenta/simulada e, portanto, nula, conforme as cópias de fls. 173/208.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113070-66.2023.8.26.0100 e o código FBE966.

Conclui, então que nula a dação, a venda do imóvel realizada por João Luiz Castro Corbisier aos ora recorridos é inexistente (R.17 da CRI, fl. 28), o que legitima as averbações efetuadas. Por fim, informou o trânsito em julgado dos embargos de terceiro n. 1040155-58.2019.8.26.0100 (fls. 298/305) e defendeu a conduta do Oficial.

Contrarrazões às fls. 311/324 pela manutenção do bloqueio e do quanto decidido.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, embora o r. *decisum* deva ser reformado de ofício em pequena parte, no mais deve ser mantido.

Apesar de a recorrente insistir que a averbação nº 20 (eis que a averbação nº 19 somente interessa a Sueli Aparecida Rainone) foi realizada de maneira regular e legítima, não é o que ocorre.

Não se trata de considerar a penhora consubstanciada na averbação nº 20 como ilegal, contudo, a averbação a seu respeito na matrícula do imóvel não podia ter sido efetivada porque em ofensa ao princípio da continuidade registral, como bem observou a r. sentença.

Tampouco ocorre descumprimento de decisão judicial em via administrativa. Ainda que realizada a penhora em juízo, sua averbação no âmbito administrativo depende do atendimento dos princípios registrais, entre eles, o da continuidade.

Na espécie, conforme a r. sentença explicitou, à recorrente Fiat não aproveita o resultado obtido pelo terceiro Pedro Chiaramitara Júnior na ação que ajuizou em face dos originários proprietários do bem imóvel em questão, porque dela não participou.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113070-66.2023.8.26.0100 e o código FBE966.

Assim é que, como decidiu a MMª Magistrada, *"a propriedade do imóvel é de Kennedy Dalla, Ana Cristina Siqueira Natalini Dalla, Floriano Soares Moreira de Andrade Filho, casado com Andrea Siqueira Natalini Moreira de Andrade e Marcelo Natalini, casado com Vera Maria Toledo Natalini, sendo que a propriedade de titular anterior somente poderá ser alcançada mediante provimento judicial expresso que reconheça a invalidade ou ineficácia de negócio jurídico por ele celebrado".*

E, a despeito de a recorrente ter noticiado o trânsito em julgado da sentença que decidiu os embargos de terceiro interpostos pelos ora recorridos, a situação irregular ainda assim não se convalida.

Nesse sentido, convém destacar o seguinte trecho da r. decisão:

> *"Isto porque não há notícia nem averbação anterior de decisão judicial na matrícula reconhecendo a ineficácia ou a invalidade de negócio celebrado previamente pelos devedores da execução por ela promovida, e antigos proprietários, da qual se originou a ordem de penhora averbada sob o n. 19"*

Deste modo, as averbações das penhoras realizadas na matrícula do imóvel em desconformidade com o princípio da continuidade não subsistem.

Por ser questão de nulidade, o cancelamento das averbações é de rigor, o que leva à necessidade de se levantar o bloqueio da matrícula, que foi determinado em sentença pelo prazo de seis meses, sob fundamento de ser prudente possibilitar às partes interessadas a solução do impasse na via judicial, que já foi acionada.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113070-66.2023.8.26.0100 e o código FBE966.

Verificada a nulidade dos atos de averbação, não há que se aguardar eventual decisão judicial que permita às interessadas o resguardo a seus interesses.

Havendo decisão judicial no sentido de se determinar a ineficácia ou invalidade do negócio jurídico celebrado anteriormente pelos devedores da ora recorrente, que eram os proprietários anteriores do imóvel, e reapresentados os mandados de penhora para qualificação, a questão tornará a ser aferida pelo Oficial, mediante a análise do título judicial.

Assim é que, respeitado o entendimento da MMª Magistrada, deve ser determinado, de ofício, o levantamento do bloqueio da matrícula de nº 100.133 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, a par de julgar improcedente o recurso.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, se submete à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de se negar provimento ao recurso administrativo, afastando-se, de ofício, a determinação de bloqueio da matrícula de nº 100.133 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113070-66.2023.8.26.0100 e o código FBE966.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 22 de março de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1113070-66.2023.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, nego provimento ao recurso administrativo, afastando-se, de ofício, a determinação de bloqueio da matrícula de nº 100.133 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

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 1113070-66.2023.8.26.0100 e o código FBF457.