PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1010397-54.2024.8.26.0554

(652/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REQUERIMENTO PARA CANCELAMENTO DE AVERBAÇÕES E BLOQUEIO DE MATRÍCULAS. AVERBAÇÕES REALIZADAS EM CUMPRIMENTO À ORDEM JUDICIAL DO JUÍZO TRABALHISTA APÓS QUALIFICAÇÃO NEGATIVA E PROCEDIMENTO DE DÚVIDA JULGADO PROCEDENTE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA NO SENTIDO DA IMPOSSIBILIDADE DE REDISCUSSÃO DA ORDEM JUDICIAL NA VIA ADMINISTRATIVA. RECURSO IMPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo **Ministério Público de São Paulo** em face da r.sentença de fls. 133/134, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, que, em pedido de providências, rejeitou o requerimento para bloqueio e cancelamento de averbações realizadas junto às matrículas 53.857 e 69.497 da Serventia, em cumprimento a ordens judiciais encaminhadas pela Justiça do Trabalho, ao fundamento de que se tratou de ordem judicial que não pode ser revista pelo juízo administrativo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010397-54.2024.8.26.0554 e o código 1160159.

O recurso busca a reforma da sentença, a fim de que sejam acolhidos os requerimentos formulados pelo Registrador para cancelamento das averbações e bloqueio das matrículas até solução definitiva. Sustenta que os títulos averbados já haviam recebido qualificação negativa em procedimento de dúvida registral, que manteve os óbices apresentados quanto ao descumprimento dos princípios da continuidade, disponibilidade e legalidade. Acrescenta que a ordem judicial emanada pela Justiça do Trabalho ofende ao princípio da legalidade, não podendo ser admitida a permanência das irregularidades nos registros (fls. 138/142).

O interessado Ryan Pisciotta Hernandes apresentou contrarrazões (fls. 148/159).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 222/224).

É o relatório.

Opino.

Respeitado o entendimento da D. Procuradoria Geral de Justiça, o recurso não merece provimento.

Ao que se extrai dos autos, o procedimento foi instaurado mediante comunicação feita pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André ao MM. Juiz Corregedor Permanente noticiando a averbação de duas cartas de alienação judicial expedidas pela Vara da Justiça do Trabalho de Matão, nos autos da reclamação trabalhista nº 0055900-33.2007.5.15.0081, relativamente aos imóveis das matrículas nº 53.857 (averbação 86) e 69.497 (averbação 81), ordem que foi cumprida, contrariamente ao prévio entendimento pela qualificação negativa do título.

O Registrador esclareceu que inicialmente tais títulos foram objeto de qualificação negativa anterior e procedimentos de dúvida

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010397-54.2024.8.26.0554 e o código 1160159.

julgados procedentes, mantendo-se os dois óbices levantados no âmbito da Corregedoria Permanente, relacionados à falta de disponibilidade e continuidade registral, bem ainda ausência de intimação do co-proprietário dos imóveis nos autos da reclamação trabalhista em fase de execução (nº 0055900-33.2007.5.15.0081, movida por Robson Rodrigo Lima Batista e outros contra o Auto Posto Lima & Rossini Ltda e outros), de modo que não teria sido cumprido o artigo 889, II do Código de Processo Civil.

Acrescentou que mesmo após o julgamento dos procedimentos de dúvida, tais títulos foram novamente protocolados, acompanhados de **ordem do Juízo do Trabalho** que os expediu, para que o registro fosse efetuado no prazo de 48 horas, sob pena de possível crime de desobediência e incidência de multa (fls. 118/119).

Assinalou que em razão disso promoveu as averbações das Cartas de Alienação, as quais, porém, continuaram não atendendo aos requisitos para a prática do ato, razão pela qual, como medida acautelatória, comunicou os fatos ao MM. Juiz Corregedor Permanente visando a adoção das providências para cancelamento das averbações e bloqueio das matrículas.

Pois bem.

Promovida a averbação das cartas de alienação, conforme AV. 81/M.69.497 e Av. 86/M.53.857, o exame do feito exige verificar se é passível de cancelamento por nulidade de pleno direito (art. 214 da Lei 6.015/73) e se deve prevalecer o cumprimento das ordens judiciais.

Nesta ótica, está correta a sentença, que não merece qualquer reparo.

Muito embora o recurso identifique irregularidades na ordem judicial encaminhada pelo Juízo do Trabalho, esta deve ser

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010397-54.2024.8.26.0554 e o código 1160159.

preservada.

A r. decisão judicial proferida pelo Juízo do Trabalho é expressa no sentido da obrigação de cumprimento da determinação para "*averbação nas matrículas imobiliárias 53.857 e 69.497 da alienação judicial realizada na execução trabalhista, em favor de Rian Pisciotta Hernandes*", conforme consta da carta de alienação, devendo, portanto, prevalecer em sobreposição à qualificação realizada em atividade administrativa (fls. 118/119), ainda que mantida em procedimento de dúvida em momento anterior.

Apesar de não indicar de forma específica as razões do afastamento dos óbices opostos ao registro, a r. decisão do MM. Juiz do Trabalho é expressa no sentido de determinar o cumprimento da ordem judicial, que deve prevalecer porque prolatada na esfera jurisdicional, sobrepondo-se, portanto, à qualificação realizada em atividade administrativa.

Com o advento da ordem judicial, superada a fase de qualificação do título, não restava outra alternativa ao Registrador que não cumpri-la e, assim, promover o registro/averbação do título, que neste, ponto, permanece íntegro, sem possibilidade de correção ou cancelamento, mesmo nesta via recursal.

A comunicação feita ao Corregedor Permanente é decorrência do afastamento, pelo Juízo da causa, das exigências apresentadas em processo de natureza contenciosa. Eventual inconformismo das partes ou interessadas com a decisão judicial proferida deve ser solucionado na via jurisdicional adequada.

Nessas situações, de fato, cabe ao Oficial registrar o título e dar conhecimento ao Corregedor Permanente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010397-54.2024.8.26.0554 e o código 1160159.

Na esfera administrativa, não há nenhuma outra providência a ser tomada, não sendo possível falar em cancelamento das averbações, uma vez que o registro foi decorrente do estrito cumprimento de ordem judicial.

Apesar de não indicar de forma específica as razões do afastamento dos óbices opostos ao registro, a r. decisão do MM. Juiz do Trabalho é expressa no sentido de determinar o cumprimento da ordem judicial, que deve prevalecer porque prolatada na **esfera jurisdicional**.

Não se questiona que o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo tem reiteradamente decidido que o fato de ser apresentado título de origem judicial para registro não isenta exame qualificativo dos requisitos registrários, cabendo ao registrador apontar e analisar a existência de eventuais obstáculos ao registro.

No entanto, no que se refere às ordens judiciais, em face dos pressupostos de fato e de direito evidentemente encontrados pelo juiz para proferir determinada decisão, a ordem judicial restringe a qualificação desenvolvida pelo registrador, que deverá concentrar-se em aspectos meramente formais, salvo simples indagação quanto às circunstâncias inerentes, tais como a competência e o poder da autoridade judiciária, já que as regras são fixadas por lei, sendo irrelevante perquirir se a decisão tomada sob o império de sede jurisdicional tem ou não amparo em lei.

Nesse sentido aplicam-se os diversos precedentes remotos e recentes desta Eg. Corregedoria Geral da Justiça a respeito da distinção entre título e ordem judicial.

Está claro que, emitida a ordem judicial, bem ou mal, o foi sob o império de decisão proferida em feito jurisdicionalizado, o que legitima sua juridicidade e encarna as garantias que a ordem jurídica confere ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010397-54.2024.8.26.0554 e o código 1160159.

Poder Judiciário. No julgamento do RMS 193-0-SP, em que se discutia a legalidade de cancelamento de averbação de indisponibilidade de imóvel, por falta de previsão legal, determinada por juiz correcional, no exercício de sua função administrativa, a 4.ª T. do E. STJ deu provimento ao recurso para fins de cancelamento do cancelamento, com ênfase que "decisão jurisdicional somente pode ser desconstituída pelas vias próprias, sob pena de vulnerar-se o devido processo legal".

Com relação ao comportamento do registrador no exame de legalidade para o cumprimento de ordens judiciais, Afrânio de Carvalho já advertia que, *"quando tiver por objeto atos judiciais, será muito mais limitado, cingindo-se à conexão dos respectivos dados com o registro e à formalização instrumental. Não compete ao registrador averiguar senão esses aspectos externos dos atos judiciais, nem entrar no mérito do assunto neles envolvido, pois, do contrário, sobreporia a sua autoridade à do juiz"* (CARVALHO, Afrânio de. Registro de imóveis. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977. p. 281).

Partindo de tais premissas, em que pesem os fundamentos do Ministério Público, não se cuida de endossar qualquer ilegalidade e tampouco qualquer ato irregular nesta esfera administrativa, mas de definição institucional de papeis e responsabilidades entre o Estado-juiz e pelo registro imobiliário.

Por fim, não é o caso de bloqueio administrativo, de natureza cautelar, preventiva, pois não se vislumbra nulidade direta do registro, na medida em que não se discute sobreposição, encavalamento de registros, não se afirma a existência de matrículas em contradição, não se levanta ofensa ao princípio da unitariedade matricial, não se debate a existência de direitos contraditórios e excludentes sobre o imóvel, **constituídos no registro de imóveis**, em matrículas distintas, em favor de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010397-54.2024.8.26.0554 e o código 1160159.

pessoas diferentes, nem a necessidade de aperfeiçoamento da descrição tabular.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES
Juíza Assessora da corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010397-54.2024.8.26.0554 e o código 1160159.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 10 de outubro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1010397-54.2024.8.26.0554

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

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 1010397-54.2024.8.26.0554 e o código 1162302.