(335/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. AVERBAÇÃO DE PENHORA. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

I - Caso em Exame

1. Recurso administrativo impropriamente denominado de apelação interposto contra sentença que manteve a negativa de averbação de penhora de direitos de aquisição de imóvel decorrentes de compromisso de compra e venda não inscrito em matrícula imobiliária. A recorrente alega que a penhora de direitos aquisitivos sobre imóveis é admitida mesmo sem registro em nome do executado, pedindo a reforma da sentença.

II. Questão em Discussão

2. Discute-se a viabilidade de averbação de penhora de direitos sobre imóvel sem registro em nome do executado.

III. Razões de Decidir

3. O recurso foi recebido como recurso administrativo, conforme artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

4. A averbação da penhora é inviável devido ao não atendimento do princípio da continuidade registral, pois os direitos sobre o imóvel não estão registrados em nome do executado, violando o princípio da continuidade previsto no art. 195 da Lei nº 6.015/73.

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 1006763[redacted] e o código 13B998B.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso administrativo improvido.

***Tese de julgamento:* A averbação de penhora de direitos não inscritos em nome do executado no fólio real não é viável por desatender o princípio da continuidade registral.**

Legislação Citada:

Lei nº 6.015/73, art. 195.

NSCGJ. Cap. XX, item 344.

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 1004806-15.2024.8.26.0198, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 26/06/2025.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo impropriamente denominado de apelação, interposto por [redacted] contra a r. sentença proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] - SP (fls. 246/247), que julgou procedente o pedido de providências e manteve a negativa de averbação de penhora dos direitos sobre o imóvel objeto da matrícula nº [redacted] daquela serventia.

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 1006763[redacted] e o código 13B998B.

Em recurso, a recorrente alega que o ordenamento jurídico brasileiro admite a penhora de direitos aquisitivos sobre imóveis, ainda que não registrados em nome do executado. Afirma que ausência de formalização do registro dos direitos sobre o imóvel em nome do devedor não deve obstruir a execução, sob pena de tornar inócuo o direito do credor. Pede a reforma da sentença.

A Douta Procuradoria de Justiça ofertou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fls. 269/270).

É o relatório.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso, em que se postula a averbação de penhora de direitos sobre imóvel.

Superada a questão, a r. sentença deve ser mantida, salvo melhor juízo de Vossa Excelência.

Da análise dos autos, depreende-se que os direitos sobre o imóvel constituído por terreno urbano, com edificações, identificado como Lote nº 08 da quadra 01 da parte "B" do [redacted]

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 1006763[redacted] e o código 13B998B.

Residencial 2, localizado no Distrito e Município de [redacted] objeto da matrícula nº [redacted] foram penhorados no processo de execução de honorários sucumbenciais, distribuído em face de [redacted] autos de nº 0000051-[redacted] em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de [redacted] servindo a decisão como mandado para averbação da constrição na matrícula imobiliária (fls. 06/08).

O título foi apresentado em duas oportunidades e o ingresso foi obstado, conforme nota devolutiva de nº 6340, nos seguintes termos (fls. 20/21):

> "*(...)*
>
> *Primeiro devemos lembrar que a análise registral do título acima identificado é feita à vista do que temos no item 117, Cap. XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que assim se expressa: "Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".*
>
> *Cumprindo assim, o que é de obrigação deste Oficial, salvo melhor juízo, para o regular ingresso do referido título no Sistema Registral, necessário se faz o atendimento do que abaixo se segue:*
>
> *Conforme certidão atualizada da matricula, acima citada, verifica-se que o imóvel ainda pertence a* [redacted] *No entanto, as partes que compõem o relação processual são* [redacted] *e* [redacted]
>
> *Em que pese a decisão já trazer a informação de que o imóvel encontra-se em nome de terceiro, estranho a execução, para que o presente título ingresse no registro*

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 1006763-[redacted] e o código 13B998B.

imobiliário, antes será necessário que o titular de domínio seja o mesmo no título apresentado ao registrador e no fólio real, sob pena de violação ao princípio da continuidade, previsto no art. 195 da Lei nº 6.015/73:

"Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro".

Logo, em atenção ao princípio da concentração, há que ser respeitada a regra cogente da inoponibilidade de fato jurígeno ou ato jurídico não constante do registro público. Ou seja, se na matrícula não consta a aquisição de direitos sobre o imóvel pelo devedor, então executado, a qualificação do título deve ser negativa".

O Oficial de Registro de Imóveis agiu com acerto.

É sabido que o título que se pretende fazer ingressar no registro imobiliário deve estar em conformidade com o inscrito na matrícula ou transcrição.

Oportuno destacar a lição de Narciso Orlandi Neto:

"No sistema que adota o princípio da continuidade, os registros têm de observar um encadeamento subjetivo. Os atos praticados têm de ter, numa das partes, a pessoa cujo nome já consta do registro. A pessoa que transmite um direito tem de constar do registro como titular desse direito, valendo para o registro o que vale para validade dos negócios" (Retificação do Registro de Imóveis, Editora Oliveira Mendes, p. 56).

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 1006763[redacted] e o código 13B998B.

Por conseguinte, em se tratando de penhora de direitos sobre imóvel, é imperioso constar o titular de tais direitos no fólio real, sob pena de violação ao princípio da continuidade, previsto no art. 195 da Lei nº 6.015/73:

> *"Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a previa matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro."*

Conclui-se, pois, pela regularidade da exigência apresentada pelo Oficial para que a averbação da penhora na matrícula do imóvel seja obsequiosa ao princípio da continuidade registrária.

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.

Em casos muito semelhantes, assim já se pronunciou esta Corregedoria Geral da Justiça, inclusive em parecer aprovado por Vossa Excelência:

> *"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).

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 1006763[redacted] e o código 13B998B.

"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;

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 1006763[redacted] e o código 13B998B.

- NSCGJ. Cap. XX, item 344.

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".

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
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 1006763[redacted] e o código 13B998B.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 22 de agosto de 2025, 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 1006763-[redacted]

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a 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 1006763[redacted] e o código 13CED1D.