(188/2024-E)

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 TAMBÉM SE SUBMETEM À QUALIFICAÇÃO REGISTRAL. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO DOS ATINGIDOS. RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por LUIZ CARLOS DOS SANTOS em face da r. sentença de fls. 31/35, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Limeira, que, nos autos do pedido de providências, julgou improcedente o requerimento de cancelamento de 03 averbações (uma de penhora e duas de indisponibilidade) na matrícula 15.443, efetivadas durante a tramitação de procedimento administrativo de dúvida registrária, quando pendente a qualificação de título prenotado e que gozava 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 1018972-45.2022.8.26.0320 e o código FBD91B.

prioridade.

O recurso busca, em síntese, a reforma da sentença, haja vista a irregularidade na averbação de três títulos na matrícula 15.443, tendo em vista a desobediência ao princípio da prioridade. Assinala, ainda, que títulos judiciais também se submetem à qualificação registrária e que as ordens de penhora e indisponibilidade não estavam aptas ao ingresso no fólio real ante a necessidade de se aguardar o desfecho do procedimento de dúvida (fls. 66/70).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 75/76).

É o Relatório.

O recurso administrativo merece provimento, devendo ser reformada a sentença lançada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

O 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira apresentou pedido de providências junto ao Juízo Corregedor Permanente requerendo o cancelamento de 03 averbações (Av. 15 – penhora, Av. 16 e 18 – Indisponibilidade) da matrícula 15.443, alegando que referidas averbações não poderiam ter ocorrido, uma vez que, à época, tramitava procedimento de dúvida em relação ao registro de uma carta de adjudicação derivada do processo judicial nº 1011373-65.2016.8.26.0320 da 2ª Vara Cível da Comarca de Limeira. Assinalou que o protocolo no qual ocorreu a suscitação de dúvida recebeu o número 222.171, datado de 22 de julho de 2016, garantindo prioridade ao interessado, ainda que a dúvida tenha sido finalizada tempos depois, julgada improcedente e com determinação para registro do título, em 19 de julho de 2018. Ao verificar ter ocorrido erro nas averbações por vício extrínseco, haja vista a prioridade do título anterior e a

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 1018972-45.2022.8.26.0320 e o código FBD91B.

ausência de qualificação adequada das averbações que erroneamente ingressaram ao fólio real, requereu o cancelamento perante o Juiz Corregedor Permanente..

Tinha razão o Oficial, pois, de fato, com o protocolo e prenotação do título (carta de adjudicação) de interesse do recorrente, garantiu-se a prioridade, de modo que os títulos posteriores não poderiam ter ingressado na matrícula, tal como ocorreu, o que caracteriza erro de direito passível de reconhecimento pela via eleita.

Como se sabe, a partir do protocolo de um título, outro não poderia ser objeto de análise, até esgotada a qualificação anterior, conforme preleciona João Pedro Lamana Paiva, em Procedimento de Dúvida de Registro de Imóveis, 3ª Edição, 2011, p. 67: "O oficial ou quem estiver respondendo pela Serventia irá anotar no livro de Protocolo a ocorrência da Dúvida, o qual sobrestará a realização de qualquer ato registral na matricula do imóvel envolvido na discussão, ficando o protocolo prorrogado até a decisão judicial. Neste interstício, se for apresentado algum título envolvendo o mesmo imóvel, ele deverá aguardar o julgamento da Dúvida, a qual, sendo procedente, por não permitir o ingresso do título que lhe deu causa, permitirá o acesso do apresentado posteriormente. Se julgada improcedente, no entanto, permitirá o acesso do primeiro título no Álbum Imobiliário, devendo ser devolvido o título apresentado posteriormente."

Considerando o requerimento de suscitação de dúvida em 22 de julho de 2016, ainda dentro do prazo de vigência da prenotação, é preciso consignar que os demais títulos que ingressaram na serventia extrajudicial, contraditórios ou excludentes, deveriam obedecer ao disposto nos itens 37 e 37.1 Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça quanto à fila de precedência, com o seguinte

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 1018972-45.2022.8.26.0320 e o código FBD91B.

teor:

> *37. No caso de prenotações sucessivas de títulos contraditórios ou excludentes, criar-se-á uma fila de precedência. Cessados os efeitos da prenotação, poderá retornar à fila, mas após os outros, que nela já se encontravam no momento da cessação.*
>
> *37.1. O exame do segundo título subordina-se ao resultado do procedimento de registro do título que goza da prioridade. Somente se inaugurará novo procedimento registrário, ao cessarem os efeitos da prenotação do primeiro. Nesta hipótese, os prazos ficarão suspensos e se contarão a partir do dia em que o segundo título assumir sua posição de precedência na fila*

Ou seja, a qualificação das ordens de penhora e indisponibilidade subordinava-se ao resultado do procedimento de registro da carta de adjudicação expedida nos autos da adjudicação compulsória, que gozava de prioridade.

Nessa senda, enquanto não transitada em julgado a dúvida suscitada, ao final improcedente e viabilizando o registro do título, nenhum outro ato registral poderia recair sob a matrícula nº 15.443, em observância ao princípio da prioridade, de modo que, naquela altura, as ordens jurídicas de penhora e indisponibilidade mereciam uma qualificação negativa, o que, por erro, inocorreu.

Na verdade, os pedidos de averbações não deveriam ser propriamente receber qualificação negativa, mas, sim, aguardar exame na ordem de prioridades.

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 1018972-45.2022.8.26.0320 e o código FBD91B.

Não se sustenta, ademais, a tese de que se tratou de ordem judicial e que, portanto, autorizava o acesso automático do título. No âmbito do Conselho Superior da Magistratura, está sedimentado o entendimento de que os títulos judiciais não estão isentos de qualificação para ingresso no fólio real. Em verdade, o título derivado de decisão proferida por juiz togado também deve atender a requisitos formais próprios de todo título para que seja admitido como hábil ao registro, sujeitando-se à qualificação.

Nesse sentido, o Egrégio Conselho Superior da Magistratura já decidiu que qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n. 413-6/7). A mesma orientação foi seguida na Ap. Cível nº 464-6/9, de São José do Rio Preto:

> *"Apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental".*
>
> E, ainda:
>
> *"REGISTRO PÚBLICO - ATUAÇÃO DO TITULAR - CARTA DE ADJUDICAÇÃO - DÚVIDA LEVANTADA - CRIME DE DESOBEDIÊNCIA - IMPROPRIEDADE MANIFESTA. O cumprimento do dever imposto pela Lei 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 1018972-45.2022.8.26.0320 e o código FBD91B.

Registros Públicos, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levantando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no artigo 330 do Código Penal - crime de desobediência - pouco importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado" (STF, HC 85911/ MG - MINAS GERAIS, Relator: Min. MARCO AURÉLIO, j. 25/10/2005, Primeira Turma).

Ao contrário do sustentado na sentença recorrida, a origem judicial dos títulos não basta para garantir ingresso automático no fólio real, cabendo ao Oficial qualificá-los conforme os princípios e as regras que regem a atividade registral.

Dessa forma, em tese, são nulos de pleno direito os atos indevidamente registrados pelo Oficial de Registro responsável à época dos fatos, ante a vedação ao ingresso de novos títulos até que ultimada a análise da dúvida registral.

E, sendo assim, dispõe o artigo 214 da Lei nº 6015/73 - Lei de Registros Públicos:

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.

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso.

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 1018972-45.2022.8.26.0320 e o código FBD91B.

Neste prisma, adotado o caminho de que em tese está configurada a nulidade de pleno direito, de rigor a notificação dos atingidos, isto é, daqueles beneficiados pelas ordens de penhora e indisponibilidade inscritas na matrícula, providência, aliás, corretamente requerida pelo Representante do Ministério Público oficiante (fls. 28/30), mas não acolhida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, conforme previsto no art. 214, § 1º da Lei 6.015/73.

E vislumbrando-se erro na qualificação das averbações aqui discutidas pelo Oficial, determina-se a apuração de falta disciplinar pelo Corregedor Permanente, caso tenham sido elas efetivadas pelo atual delegatário. Nesta medida, devem ser extraídas cópias do presente feito, promovendo-se o respectivo encaminhamento ao MM. Juiz Corregedor Permanente para as providências cabíveis na esfera disciplinar, com abertura de expediente de acompanhamento junto à DICOGE, solicitando-se informações a respeito, no prazo de 30 dias.

Deste modo, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso administrativo para anular a sentença lançada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, determinando-se a notificação dos atingidos pelo cancelamento das averbações descritas nas Averbações nº 15, 16 e 18 da matrícula 15.443 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Assessora da Corregedoria

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 1018972-45.2022.8.26.0320 e o código FBD91B.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1018972-45.2022.8.26.0320

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 1018972-45.2022.8.26.0320 e o código FBD91B.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 26 de março de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1018972-45.2022.8.26.0320

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** recurso administrativo para anular a sentença lançada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente e **determino** a notificação dos atingidos pelo cancelamento das averbações descritas na Av. 15, 16 e 18 da matrícula 15.443 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira.

Publique-se

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 1018972-45.2022.8.26.0320 e o código FBF599.