

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0000498-48.2022.8.26.0577

(268 /2024 -E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Procedimento administrativo – Reclamação disciplinar, com pedido de providências para que seja observada a presteza e a eficiência da prestação do serviço extrajudicial – Oficial de Registro de Imóveis que se limitou a promover a qualificação dos mandados de origem judicial – Averbação de ineficácia da alienação que acarreta o direito de sequela em favor do credor, o que não impede nova transmissão da propriedade do imóvel – Registros das alienações de frações ideais a que vinculadas unidades autônomas, em construção, que foram promovidos na matrícula do imóvel incorporado em cumprimento das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – Inexistência de indícios de falta disciplinar que acarrete a atuação da Corregedoria Geral da Justiça – Litígio sobre a validade e a eficácia de registro a ser resolvido em ação judicial, já em curso – Recurso não provido.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000498-48.2022.8.26.0577 e o código 1009C77.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Trata-se de recurso interposto por Business & Consulting Consultoria Empresarial Ltda. contra r. decisão que julgou improcedente a reclamação, com pedido de providências consistente em determinação para que seja observada a presteza e a eficiência da prestação do serviço extrajudicial, formulada contra o 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São José dos Campos (fl. 615/617).

O recorrente alega, em suma, que promove ação de execução em curso na 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos, processo nº 0261546-54.2004.8.26.0577, em que a efetivação de penhora sobre unidades autônomas é dificultada pela quantidade de imóveis e em razão da inexistência de matrículas individualizadas. Aduz que o 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São José dos Campos recusa as averbações destinadas a permitir a constrição de imóveis, mas promove os registros de alienações desses bens, apesar do bloqueio da matrícula. Assevera que, em 21 de janeiro de 2008, formulou os pedidos de declaração de ineficácia dos registros de alienações e que em setembro de 2016 foi deferido o bloqueio da matrícula do imóvel incorporado, para evitar novas vendas pelo devedor. Em relação à unidade B-4, apresentou mandado de averbação de ineficácia da venda pelo devedor, expedido pelo mesmo Juízo que determinou o bloqueio. Diz que em razão da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000498-48.2022.8.26.0577 e o código 1009C77.

recusa dessa averbação requereu o levantamento parcial do bloqueio, mas antes da apreciação desse pedido foi promovido o registro da venda do imóvel, em 12 de março de 2021. Esclarece que a determinação de levantamento parcial do bloqueio foi expressa no sentido de que tinha como única finalidade a averbação da declaração da ineficácia da venda, o que acarretava a obrigatoriedade de manutenção da restrição em relação aos demais atos. Além disso, em setembro de 2019 também foi determinado o levantamento parcial do bloqueio para a averbação de ineficácia da alienação pelo devedor e da penhora, e o registro da adjudicação do imóvel. Contudo, em março de 2021 foi registrada nova alienação dessa unidade. Esses fatos demandam a adoção de providências para impedir novos registros relativos ao imóvel objeto da matrícula bloqueada. Ademais, também encontra dificuldade para a constrição da unidade A11. Requer o provimento do recurso para que seja determinado o cancelamento do registro da venda da unidade B-4, promovido sob nº 182 na matrícula do imóvel incorporado (fl. 624/630).

A douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 639/641).

Opino.

2. Compete ao Corregedor Geral da Justiça apreciar os recursos interpostos contra decisões dos Juízes Corregedores Permanentes sobre matéria administrativa e disciplinar, como previsto no art. 246 do Decreto-lei Complementar Estadual nº 03/1969:

"***Artigo 246 -*** *De todos os atos e decisões dos Juízes*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000498-48.2022.8.26.0577 e o código 1009C77.

corregedores permanentes. sôbre matéria administrativa ou disciplinar, caberá recurso voluntário para o Corregedor Geral da Justiça, interposto no prazo de 15 (quinze) dias, por petição fundamentada, contendo as razões do pedido de reforma da decisão".

Diante disso, e uma vez que o ato pretendido é de averbação, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo.

3. Conforme a certidão de fl. 484/601, o registro da incorporação imobiliária foi, originalmente, promovido na matrícula nº 105.787 do 1º Registro de Imóveis e transportado, em 19 de dezembro de 2003, para a matrícula nº 1.316 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos, que foi instalado em 02 de julho do referido ano (fl. 601).

A realização dos registros das alienações de frações ideais a que vinculadas futuras unidades autônomas, na matrícula do imóvel incorporado, era prevista no item 221 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça que, conforme a redação vigente até o Provimento CG nº 37/2013, vedavam a abertura de matrículas para as unidades antes da averbação da construção:

"*221. Antes de averbada a construção e registrada a instituição do condomínio, será irregular a abertura de matrículas para o registro de atos relativos a futuras unidades*".

As Normas de Serviço vigentes passaram a prever, no item 223 do Capítulo XX, que as matrículas para as futuras unidades autônomas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000498-48.2022.8.26.0577 e o código 1009C77.

podem ser abertas com o registro da incorporação imobiliária ou somente depois da averbação do "habite-se".

Por isso, a realização dos registros de alienações das frações ideais a que vinculadas as futuras unidades autônomas na matrícula do imóvel incorporado não caracteriza irregularidade.

Esse procedimento também não causa risco para o controle dos atos praticados em relação a cada uma das futuras unidades autônomas, porque, para essa finalidade, é utilizado sistema de fichas auxiliares e de fichas complementares, previsto nos itens 223.1 e seguintes do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

4. A primeira alienação da unidade correspondente ao apartamento B-4 do Bloco indicado como B do Edifício Nice, pela executada Construtora e Incorporadora Carvalho Mendes Ltda., foi registrada (R. 86) em 22 de fevereiro de 2008 (fl. 85 e 538).

Por sua vez, conforme o R. 182 da matrícula nº 1.316, a fração ideal correspondente ao apartamento, em construção, B-4 do Edifício Nice, ou Bloco B (fl. 239), foi de propriedade de Clélio Sidney Teodoro e Roseli Maria de Faria Teodoro que o venderam por contrato registrado em 02 de fevereiro de 2021 (fl. 585/586).

Antes do registro dessa alienação foi averbado bloqueio da matrícula que, segundo a Av. 175, foi decretado em ação judicial para impedir que a executada, Construtora e Incorporadora Carvalho Mendes Ltda., continuasse a prover alienações das futuras unidades autônomas (fl. 582/583).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000498-48.2022.8.26.0577 e o código 1009C77.

Porém, em 12 de setembro de 2019, foi averbado, sob nº 179 da matrícula nº 1.316, o levantamento parcial do bloqueio em relação a oito futuras unidades autônomas, incluída a B04 (fl. 584).

Essa averbação foi realizada por força de mandado expedido em 13 de agosto de 2019, em que constou:

> "*Pelo presente, solicito a Vossa Senhoria seja realizado o LEVANTAMENTO PARCIAL DO BLOQUEIO da Av. 175, da matrícula 1316, em relação às unidades B03, A11, B04, B302, C101, C202, B304 e B103, para averbação das declarações de ineficácia da alienação das mesmas*" (fl. 247).

O restabelecimento do bloqueio da unidade em construção nº B-4, por seu lado, foi determinado por decisão de 24 de junho de 2022, sendo essa ordem cumprida (fl. 423 e 424).

A sequência das averbações realizadas não demonstra irregularidade no registro da venda do apartamento B-4 do Edifício Nice, ou Bloco B, em construção, porque na data em que o R. 182 da matrícula nº 1.316 foi realizado 12 de março de 2021, prevalecia a averbação do levantamento do bloqueio da matrícula em relação a esse imóvel, feita em 12 de setembro de 2019.

Essa conclusão não se altera pela alegação de dissonância entre o título apresentado (levantamento parcial do bloqueio) e o que foi inscrito (levantamento do bloqueio sobre parte das unidades autônomas em construção), porque os direitos, garantias e ônus reais que foram objeto dos registros e averbações realizados na matrícula nº 1.316, relativa ao imóvel

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000498-48.2022.8.26.0577 e o código 1009C77.

incorporado, se tornaram oponíveis *erga omnes* e, enquanto não cancelados, produziram todos os efeitos legais, como previsto no art. 252 da Lei nº 6.015/1973:

> "*Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido*".

Em igual sentido o § 2º do art. 1.245 do Código Civil, que dispõe:

> "*Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*
>
> *§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.*
>
> *§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel*".

Diante disso, e registrada a transmissão do domínio com amparo em anterior averbação de levantamento do bloqueio, o cancelamento, ainda que existisse vício intrínseco ao procedimento de registro, somente poderia ser determinado em procedimento em que observado o contraditório e ampla defesa, na forma do art. 214, § 1º, da Lei nº 6.015/1973.

Por essas razões, não é possível o cancelamento do R. 182 em procedimento administrativo unilateral, ou seja, em que não observado o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000498-48.2022.8.26.0577 e o código 1009C77.

contraditório e ampla defesa em favor dos atingidos.

Ademais, mesmo o registro nulo é passível de convalidação se estiverem presentes os requisitos para aquisição do imóvel por usucapião, na forma do § 5º do art. 214 da Lei nº 6.015/73:

> "*§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel*".

A usucapião é modo originária de aquisição de propriedade imóvel e a sua ocorrência, ou não, é matéria cujo reconhecimento extrapola os limites deste procedimento administrativo.

Desse modo, para o cancelamento de registro é necessário o recurso às vias ordinárias.

Por seu lado, a averbação de ineficácia da venda realizada em fraude à execução se destina à constituição do direito de sequela em favor do credor, ficando o adquirente sujeito aos efeitos de eventual alienação forçada do imóvel.

Dessa forma, a declaração da ineficácia da venda somente beneficia o credor que obteve o reconhecimento de que foi realizada em fraude à execução, permanecendo o ato eficaz em relação ao transmitente, ao adquirente, e às demais pessoas a que o registro possa ser oposto.

5. Também não é possível reconhecer a existência de infração que autorize o prosseguimento para efeito de responsabilidade disciplinar.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000498-48.2022.8.26.0577 e o código 1009C77.

Constou no mandado de levantamento parcial do bloqueio:

> "*Pelo presente, solicito a Vossa Senhoria seja realizado o LEVANTAMENTO PARCIAL DO BLOQUEIO da Av. 175, da matrícula 1316, em relação às unidades B03, A11, B04, B302, C101, C202, B304 e B103, para averbação das declarações de ineficácia da alienação das mesmas*" (fl. 247).

A Av. 175 da matrícula nº 1.316, anteriormente referida, diz respeito ao bloqueio determinado pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos.

Embora o mandado de levantamento parcial do bloqueio da unidade B04 possa ser interpretado no sentido de que teria como objeto permitir a averbação da ineficácia da alienação feita em fraude à execução, não é possível reconhecer erro grosseiro, ou má fé, do Oficial de Registro de Imóveis que ao promover a qualificação interpretou que se tratava de levantamento do bloqueio sobre as futuras unidades autônomas B03, A11, B04, B302, C101, C202, B304 e B103, permanecendo a restrição apenas em relação às demais.

Por isso, a interpretação dada pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São José dos Campos, como resultado da qualificação do título, não caracteriza infração disciplinar.

6. Por fim, o 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos promoveu a averbação dos mandados judiciais de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000498-48.2022.8.26.0577 e o código 1009C77.

bloqueio, levantamento parcial de bloqueio e cancelamentos de compra e venda de unidades autônomas em construção, como se verifica na Av. 183 e em outros atos lançados na matrícula nº 1.316 (fl. 235 e seguintes), o que demonstra que não houve recusa injustificada para o cumprimento dos títulos de origem judicial.

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

Sub censura.

São Paulo, data registrada pelo sistema.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000498-48.2022.8.26.0577 e o código 1009C77.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 06 de maio 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 0000498-48.2022.8.26.0577

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

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 0000498-48.2022.8.26.0577 e o código 100B2E7.