CONCLUSÃO

Em 10 de janeiro de 2022, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(33/2022-E)

Registro de Imóveis – Pedido de providências – Título judicial – Arrematação em execução forçada – Expressa ordem judicial para o registro da arrematação – Impossibilidade de discussão da ordem pelo oficial de registro de imóveis ou pela corregedoria permanente – Sentença que concluiu corretamente pela regularidade do registro e pela inviabilidade do bloqueio da matrícula – Recurso a que se nega provimento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente chamado de apelação (fls. 164/174), interposto por [redacted] **Engenharia Comércio e Construção Ltda**. contra a r. sentença (fls. 149/154) proferida pela MM.ª Juíza de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Corregedora Permanente do 8º Ofício de Registro de Imóveis dessa Comarca.

[redacted] Engenharia Comércio e Construção Ltda. havia

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1091427-57.2020.8.26.0100 e o código AA7D1F.

requerido (fls. 01/06) o bloqueio da matrícula n. 139.561 (fls. 98/101), para que não se pudesse fazer o registro *stricto sensu* de arrematação feita nos autos n. 1016696-95.2017.8.26.0003, da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara, da Comarca de São Paulo, pois, no seu entender, a alienação forçada fora ilegal, uma vez que a recorrente não tomou parte na execução e chegara a opor embargos de terceiro (autos n. 1012531-97.2020.8.26.0003). Entretanto, a r. sentença (fls. 149/154) entendeu que não competia ao juízo dos registros e, ainda menos, ao ofício de registro de imóveis impedir ou desfazer a inscrição da arrematação, pois, ainda que a requerente [redacted] não constasse no processo executivo, qualquer óbice registral fora expressa e peremptoriamente afastado por decisão jurisdicional (fls. 30/31), que não admite questionamento na esfera administrativa. Além disso, concluiu também a r. sentença que [redacted] não é favorecida pela alegação de irregularidade no registro em questão (R. 7 da matrícula n. 139.561 – fls. 100), uma vez que essa inscrição foi feita quando ela requerente já sabia da pendência da ação de execução. Finalmente, não cabia averbar a pendência de embargos de terceiro, em especial porque [redacted] desistiu do agravo que tinha interposto nesses autos.

Recorrendo agora (fls. 164/174), [redacted] alega que não foi citada na ação executiva, nem chegou a ser intimada da propositura desta, de maneira que a arrematação foi ilegal e o seu registro deveria ter sido negado pelo ofício de registro de imóveis; ademais, a decisão que mandara proceder ao registro de arrematação não fora adequadamente fundamentada, como tampouco o fora a r. sentença recorrida, que não poderia ter afastado o princípio da continuidade para permitir o indevido ingresso da alienação forçada; assim, tinha de ser anulado o registro *stricto sensu* da arrematação.

A douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1091427-57.2020.8.26.0100 e o código AA7D1F.

provimento da apelação (fls. 185/188).

É o breve relatório.

Opino.

De início, observe-se que o recurso foi interposto como se fosse a apelação prevista no artigo 202 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; controvertendo-se aqui, porém, acerca de cancelamento de um registro — o que se faz por averbação —, em verdade é cabível o recurso administrativo (Código Judiciário, art. 246), e como tal se deve conhecer do apelo, uma vez que o prazo para a interposição de um e outro é o mesmo.

Quanto ao fundo da questão, o recurso administrativo não merece provimento.

A r. sentença recorrida está fundamentada de modo adequado, e não é nula: como se vê a fls. 149/154, os pontos discutidos pela ora recorrente (então requerente) foram exaustivamente examinados, em atenção ao que dispõem os arts. 15 e 489, § 1º, do Cód. de Processo Civil.

Por sua vez, nenhuma nulidade atinge o impugnado registro *stricto sensu* da arrematação (matrícula n. 139.561, R. 7 — fls. 100) decretada nos autos n. 1016696-95.2017.8.26.0003, da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara, da Comarca de São Paulo. Afinal, *à luz do registro de imóveis* (frise-se), pouco importa se a recorrente [redacted] foi ou não parte na ação executiva, ou se teve ou não ciência do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1091427-57.2020.8.26.0100 e o código AA7D1F.

executivo, ou se houve ou não violação ao princípio da continuidade: seja como for, fato é que o impugnado registro foi peremptoriamente *ordenado* pela esfera jurisdicional (fls. 30/31), e contra ordem judicial — é o entendimento corrente e constante desta Corregedoria Geral da Justiça — não cabe qualificação negativa nem decisão administrativa que bloqueasse a matrícula ou cancelasse a inscrição reputada ilícita.

Também não cabia ao juízo *a quo* — como não cabe a este superior órgão censório — verificar se a decisão jurisdicional estava ou não convenientemente fundamentada, ou se tinha apoio no bom direito, ou se houve, lá na ação executiva, ofensa a algum princípio ou regra jurídica: o fato é (e convém repetir) que o provimento dado em ação contenciosa tinha de cumprir-se pelo ofício de registro de imóveis, sem possibilidade de revisão pelo relativo juízo corregedor permanente.

É o que já se teve a oportunidade de esclarecer:

> *"Distinguem-se título e ordem judicial. O título judicial, embora com alguma mitigação (CSM: Apelação Cível nº 1025290-06.2014.8.26.0100, relator Des. Elliot Akel), também se sujeita à qualificação do registrador. Já a ordem judicial, salvo hipóteses excepcionais de patente ilegalidade, tem de ser necessariamente cumprida, sob pena de desobediência. Assim, ao receber um título judicial (formal de partilha, certidão de penhora, carta de arrematação), o registrador - respeitados alguns limites como, por exemplo, a não incursão no mérito judicial - é livre para qualificá-lo negativamente sem que isso configure descumprimento de ordem judicial. Todavia, se o MM. Juízo que expediu o título examinar e afastar a recusa do registrador e, ato contínuo, determinar-lhe a ingresso no*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1091427-57.2020.8.26.0100 e o código AA7D1F.

registro de imóveis, o que antes era um título torna-se uma ordem judicial, cujo cumprimento não pode ser postergado, sob pena de desobediência (CGJSP 12.566/2013, DJ: 07/03/2013, Relator: José Renato Nalini).” (CGJSP Autos n. 167.709/2013, j. 27.02.2015, DJ 06.3.2015).

Enfim: a recorrente busca, nesta esfera administrativa, obter o que não conseguiu no campo jurisdicional (evitar ou desfazer a arrematação que recaiu sobre bem seu), e por isso, como dito, não se pode atender a seu recurso.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente se apresenta à Vossa Excelência é pelo conhecimento da apelação como recurso administrativo e, no mérito, pelo seu **não provimento**.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1091427-57.2020.8.26.0100 e o código AA7D1F.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 07 de fevereiro de 2022, conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1091427-57.2020.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, ao qual **nego provimento**.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1091427-57.2020.8.26.0100 e o código AA7E8C.