(143/2025-E)

EMENTA: Recurso Administrativo. Cancelamento de Averbação de Penhora. Parecer pelo não provimento do recurso.

I. **Caso em Exame**
1.Recurso administrativo interposto contra sentença que indeferiu o pedido de cancelamento de averbação de penhora de imóvel. O recorrente alega nulidade da averbação, afirmando que a penhora se limitava aos direitos possessórios sobre o imóvel, e não a sua propriedade, a qual, inclusive, pertence a terceiros.

II. **Questão em Discussão**
2. A questão em discussão consiste em determinar se há nulidade de pleno direito na averbação de penhora realizada na matrícula do imóvel, considerando a alegação de que a penhora deveria recair apenas sobre direitos possessórios.

III. **Razões de Decidir**
3. A nulidade de pleno direito do registro só pode ser reconhecida quando há vício formal ou extrínseco no procedimento de registro, não sendo possível cancelar o registro por vício intrínseco do título.
4. A averbação foi realizada conforme determinação judicial, sem irregularidades formais, onde também constou que o proprietário do imóvel é parte no processo judicial.

IV. **Dispositivo e Tese**
5. Recurso desprovido.
Tese de julgamento: "1. A nulidade de pleno direito do registro depende de vício formal ou extrínseco ao título. 2. Ordem de penhora averbada em consonância com a certidão judicial que a determinou. Vício extrínseco inexistente".

Legislação Citada:
- Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246; Decreto-lei Complementar Estadual nº 03/69, art. 64, VI; Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, art. 16, IV; Lei nº 6.015/73, art.

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 1169443-83.2024.8.26.0100 e o código 129885B.

214 e §§.

Jurisprudência Citada:
- Parecer nº 196/2023-E, RA 1003531-02.2021.8.26.0565, Juíza Assessora da Corregedoria Caren Cristina Fernandes de Oliveira, aprovado em 14/06/2023.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação, interposto por GRACIANO PINHEIRO DE SIQUEIRA (fls. 42/51) contra a r. sentença proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (fls. 32/36), que indeferiu o pedido de cancelamento da av. 02 do imóvel objeto da matrícula nº 131.113 daquela serventia.

O recorrente insiste na nulidade da referida averbação, que é relativa à penhora do imóvel determinada pelo juízo da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana, desta Capital, nos autos do Cumprimento de Sentença de nº 0008605-63.2022.8.26.0001, extraído da ação de alimentos que lhe ajuizou Deise Pereira da Silva.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 63/64).

É o relatório.

Opino.

Inicialmente, a apelação deve ser recebida como recurso

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 1169443-83.2024.8.26.0100 e o código 129885B.

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 nº 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, onde a pretensão é a de cancelar a averbação de penhora em matrícula imobiliária.

Como o cancelamento da penhora também se dá por ato de averbação, o caso enseja pedido de providências, e não processo de dúvida.

Superada a questão, o recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece provimento.

O recorrente busca a nulidade da averbação de nº 02, realizada na matrícula nº 131.113 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP, invocando a deficiência da certidão de penhora de fls. 14/15 e alegando que a determinação de penhora, ordenada pelo MM. Juiz da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana, se limitava aos direitos possessórios sobre o bem imóvel e não sobre a sua propriedade.

Aduz, por outro lado, que não se encontra na posse do imóvel e tampouco é seu proprietário, asseverando que seu nome não consta da matrícula a qualquer título.

Sustenta que a possuidora é sua ex-mulher, Valéria Cristina Coutinho de Siqueira, que nele reside junto com uma das filhas do ex-casal e

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 1169443-83.2024.8.26.0100 e o código 129885B.

que os proprietários são VILSON MALGUEIRO e sua esposa, MARISA ASSUNTA PAVAN MALGUEIRO, conforme a certidão de fls. 16/18.

Diz, por fim, que os proprietários tabulares não foram intimados da penhora, insistindo em que a certidão de penhora está em desacordo com os preceitos legais, sendo, portanto, nula de pleno direito, o que o Oficial Registrador deveria ter identificado desde logo.

Sem razão, contudo.

No âmbito da competência administrativa da Corregedoria Permanente e desta Corregedoria Geral da Justiça acerca da nulidade dos atos registrais, é assente que apenas o vício formal no assento registrário é que pode ser reconhecido.

Em outros termos, somente **a nulidade extrínseca** ao título causal, ou seja, **inerente ao procedimento de registro**, permite o cancelamento do ato registral independentemente de ação judicial. A nulidade de pleno direito é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo.

Na lição de Narciso Orlandi:

> *"É preciso distinguir nulidade direta do registro e nulidade do título, com reflexo no registro. O registro não pode ser cancelado por nulidade do título, salvo em processo contencioso de que participe o titular do direito inscrito. Em outras palavras, o art. 214 da Lei n. 6.015/73 é exceção. E como se sabe se o registro é ou não nulo de pleno direito?*
>
> *Sabe-se que o registro é ou não nulo de pleno direito examinando-o separadamente do título que lhe deu causa, apenas à luz dos princípios que regem o registro, a saber se foram cumpridos os requisitos formais. A indagação da*

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 1169443-83.2024.8.26.0100 e o código 129885B.

nulidade do registro deve ficar restrita aos "defeitos formais do assento, ligados à inobservância de formalidades essenciais da inscrição (Código Civil, arts. 130 e 145, III)" (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p.183-184).

Na espécie, não existe vício extrínseco a dar ensanchas à nulidade do ato de averbação impugnado.

O imóvel tratado nos autos, pelo que consta da certidão de matrícula (nº 131.113, fls. 16/18), é de propriedade de VILSON MALGUEIRO e sua esposa, MARISA ASSUNTA PAVAN MALGUEIRO (fls. 16), mas, em 24/05/2023, conforme certidão expedida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I – Santana, nos autos da ação de execução civil, processo nº 0008605-63.2022.8.26.0001, movida por Deise Pereira da Silva em face do ora recorrente, Graciano Pinheiro de Siqueira, o imóvel foi penhorado, sobrevindo, portanto, a averbação da penhora (AV - nº 2, datada de 25/05/2023).

A ordem de averbação transmitida pelo sistema de penhora *on line* descreve a **penhora** como sendo o tipo da constrição e indica que incide sobre **100%** do imóvel (fls. 13/15).

Além disso, da certidão de penhora encaminhada ao Oficial de Registro de Imóveis consta que o proprietário é parte no processo judicial em referência (fls. 14).

Como esclareceu o Oficial a fls. 01/03:

"Note-se que da certidão de penhora apresentada para averbação não consta qualquer observação que a mesma recai sobre a posse. Caso fosse essa a hipótese, deveria estar expressamente indicada no campo "TIPO DA

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 1169443-83.2024.8.26.0100 e o código 129885B.

CONSTRIÇÃO", o que não ocorreu. Nele está indicado apenas "penhora", levando a concluir que se trata do imóvel, e não da posse. Ademais, constou da certidão que o imóvel é de propriedade de pessoa diversa do executado, ou seja, de Vilson Malgueiro, e que o mesmo é parte no processo. Ora, se a penhora recai sobre o imóvel e o proprietário é parte no processo, não há qualquer irregularidade no cumprimento da ordem, estando atendido o requisito da continuidade, que o requerente alega não ter sido observado".

A Corregedoria Permanente, por sua vez, corroborou a manifestação do Oficial afirmando que:

"*(...) a averbação guarda perfeita correspondência com os dados contidos na certidão de penhora expedida pelo juízo da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana, nos autos da execução civil n. 0008605-63.2022.8.26.0001 ajuizada por Deise Pereira da Silva em face de Graciano Pinheiro de Siqueira, em que figuram como terceiros: Vilson Malgueiro e Marisa Assunta Pavan Malgueiro. Há indicação expressa do imóvel penhorado, percentual penhorado (100%), nome do proprietário: Vilson Malgueiro (que é parte no processo), e nome do depositário: Graciano Pinheiro de Siqueira (fls. 14/15)*".

Vê-se, portanto, que a averbação 02 da matrícula do imóvel, cuja pretensão de cancelamento é postulada pelo recorrente, foi inscrita em atendimento à determinação judicial.

E nenhuma razão havia para o Oficial deixar de praticar o ato, seja porque a ordem transmitida foi de penhora de 100% do imóvel, seja porque

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 1169443-83.2024.8.26.0100 e o código 129885B.

foi informado que o proprietário era parte ou interessado no processo judicial correspondente.

Desse modo, não se vislumbra nulidade de pleno direito do registro que o possa invalidar e ser conhecida na esfera administrativa.

O pedido do recorrente vai além do que é permitido nesta estreita via administrativa, exatamente como fundamentado na r. sentença.

De acordo com o disposto no art. 214 e seus §§, da Lei nº 6.015/73:

> *"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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*
>
> *§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1o caberá apelação ou agravo conforme o caso. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*
>
> *§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*
>
> *§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*
>
> *§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-*

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 1169443-83.2024.8.26.0100 e o código 129885B.

fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)"

Ademais, não compete ao Oficial de Registro, nem à Corregedoria Permanente ou à esta Corregedoria Geral da Justiça, a correção ou anulação de erros com origem em eventual vício intrínseco do título.

E nos termos da r. Sentença: *"...E, enquanto não cancelado, o registro produz todos os seus efeitos legais, ainda que, como dito, por outra maneira, haja prova de que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido, nos exatos termos do artigo 252 da Lei de Registros Públicos: "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 suma, não há possibilidade de examinar o conteúdo do ato judicial na esfera administrativa, o que somente pode ser feito no âmbito jurisdicional, com a participação de todos os envolvidos, onde será possível a análise de eventual vício intrínseco.

As questões acerca da ausência de intimação dos proprietários tabulares, da descrição do bem imóvel e da qualificação das partes devem ser, portanto, dirimidas perante o juízo donde se originou a ordem de penhora (o que, aliás, o recorrente já providenciou, pois já apresentou sua impugnação naqueles autos).

Conclui-se, pois, que, não havendo irregularidade na qualificação feita pelo Registrador, que se dá mediante exame extrínseco do título, descabe perseguir questões subjacentes à sua constituição.

Nesse sentido já se decidiu, conforme se verifica do Parecer de nº 196/2023-E, de autoria da Juíza Assessora da Corregedoria Caren Cristina Fernandes de Oliveira, proferido no RA 1003531-02.2021.8.26.0565 e aprovado

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 1169443-83.2024.8.26.0100 e o código 129885B.

em 14/06/2023 pelo Doutor Fernando Antônio Torres Garcia, à época Corregedor Geral da Justiça.

Transcreve-se trecho elucidativo do referido parecer:

"Como sabido, somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o cancelamento do registro independentemente de ação. A nulidade de pleno direito é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo. Mas o cancelamento administrativo de registro ou averbação, por nulidade de pleno direito, depende de decretação em procedimento em que sejam ouvidos todos os atingidos, em atendimento aos princípios do contraditório e da ampla defesa. Ou seja, a nulidade decretada demandaria a prévia instauração do contraditório mediante cientificação de todos os atingidos, dentre eles os ora recorrentes, para oferecerem resposta e, assim, exercerem o direito à ampla defesa".

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
Juíza 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 1169443-83.2024.8.26.0100 e o código 129885B.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 09 de abril de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1169443-83.2024.8.26.0100

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 1169443-83.2024.8.26.0100 e o código 12ACC72.