(258/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REGISTRO DE IMÓVEIS – CANCELAMENTO DE REGISTRO DETERMINADO NA ESFERA JURISDICIONAL – QUALIFICAÇÃO NEGATIVA DO TÍTULO PELO REGISTRADOR – CANCELAMENTO QUE COMPROMETERIA OS REGISTROS SUBSEQUENTES, DECORRENTES DE TÍTULOS QUE SE ENCONTRAVAM FORMALMENTE EM ORDEM E AMPARADOS NO REGISTRO ANTERIOR, HÍGIDO E EFICAZ ATÉ ENTÃO – CANCELAMENTO ADMINISTRATIVO DOS REGISTROS POSTERIORES QUE DEPENDE DO CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA EM FAVOR DOS ATINGIDOS, NA FORMA DO ART. 214 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS, O QUE NÃO OCORREU – NECESSIDADE DE APRECIAÇÃO DA QUESTÃO NA ESFERA JURISDICIONAL, COM EVENTUAL ADITAMENTO DO MANDADO DE CANCELAMENTO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Luiz Antônio Massari*** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jacareí/SP, que manteve a recusa de averbação de cancelamento de registro (R-02) feito na matrícula nº 53.338 da referida serventia extrajudicial (fls. 100/103).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002793-23.2022.8.26.0292 e o código FCAC94.

Sustenta o recorrente, em síntese, ser de rigor a averbação de cancelamento de registro determinado nos autos do Processo nº 0007705-66.2011.8.26.0292, com o consequente cancelamento das inscrições subsequentes lançadas na matrícula nº 53.338 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jacareí/SP, em observância ao princípio da continuidade registral. Aduz que os terceiros adquirentes estão sujeitos aos efeitos da coisa julgada, ressaltando a publicidade da discussão judicial acerca do registro cujo cancelamento foi determinado (fls. 111/113).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 136/141).

Nos termos da r. decisão monocrática, foi determinada a redistribuição dos autos a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 144/145).

A parte recorrente formulou pedido de sobrestamento do feito, em virtude de tratativas para eventual celebração de acordo (fls. 157).

Devidamente intimado nos termos dos despachos a fls. 159 e 168, o recorrente deixou de se manifestar nos autos (certidão a fls. 172).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002793-23.2022.8.26.0292 e o código FCAC94.

No caso em análise, o recorrente pretende a averbação de cancelamento de registro lavrado (R-02) na matrícula nº 53.338 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jacareí/SP (fls. 18/21), como decidido nos autos do processo nº 0007705-66.2011.8.26.0292 (fls. 14/15):

> "*Em face das considerações tecidas, julga-se PROCEDENTE a ação, para declarar rescindido o contrato de compra e venda objeto destes autos, determinando-se o cancelamento do registro nº R-2 da Matrícula nº 53.338 do Registro Imobiliário desta Comarca*."

Os títulos judiciais, cumpre lembrar, não estão isentos de qualificação para ingresso no fólio real. E a qualificação negativa do título judicial não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível nº 413-6/7; Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível nº 1001015-36.2019.8.26.0223). No exercício desse dever, o Oficial encontrou óbice ao ingresso do título no fólio real, emitindo Nota de Devolução com o seguinte teor (fls. 88/90):

> "*(...) O título apresentado, consubstanciado no mandado de cancelamento do registro nº 2 da matrícula nº 53.338, extraído dos autos do processo nº 0002737-41.2021.8.26.0292 da 1ª Vara Cível desta Comarca de Jacareí (cumprimento de sentença), foi objeto de qualificação em prenotação anterior nº 279.522, quando deixou de ser formalizado em razão da matrícula nº. 55.338 encontrar-se ENCERRADA e não constar dos documentos apresentados a certificação do trânsito em julgado.*
>
> *Nesta Prenotação nº. 281.860 foi apresentado novo mandado de cancelamento do registro nº 2 da matrícula nº 53.338, expedido em 03 de fevereiro de 2022, extraído dos autos do processo nº 0002737-41.2021.8.26.0292 da 1ª Vara Cível desta Comarca de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002793-23.2022.8.26.0292 e o código FCAC94.

Jacareí, acompanhado da certificação do trânsito em julgado, ***remanescendo, portanto, impossibilidade de averbar o cancelamento em razão da matrícula nº. 53.338 encontrar-se encerrada.***

Cumpre informar, que após o registro que se pretende cancelar foram praticados diversos atos envolvendo terceiros que não participaram do processo de conhecimento nº. 007705-66.2011.8.26.0292 e de cumprimento de sentença nº. 0002737-41.2021.8.26.0292, ambos da 1ª Vara Cível desta Comarca de Jacareí, que serão atingidos pelo cancelamento do registro R.2. (...)."

É incontroversa a existência de decisão judicial determinando o cancelamento do registro da compra e venda do imóvel (R.2) matriculado sob nº 53.338 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jacareí/SP.

Não obstante, posteriormente ao referido registro, quando o imóvel encontrava-se regularmente registrado em nome da empresa Construmática – Construções, Comércio e Empreendimentos Ltda. (fls. 54/61), houve ingresso na matrícula de carta de adjudicação expedida nos autos do Processo nº 0053027-30.2011.8.26.0577, em favor de Ramuth & Ramuth Ltda. (R-3), e, na sequência, o registro de dação em pagamento em favor de Natafa Imóveis e Participações Ltda. (R-4) que, por sua vez, promoveu a retificação do registro (AV-5), com o consequente encerramento da matrícula (AV-6) e abertura da matrícula nº 81.023 para o imóvel.

Sendo assim, não há como ser cancelado o registro anterior (R-2), porque a medida comprometeria os registros subsequentes decorrentes da adjudicação compulsória do imóvel por terceiro de boa-fé e sua posterior alienação também em favor de terceiros de boa-fé, ocorridos a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002793-23.2022.8.26.0292 e o código FCAC94.

partir de títulos formalmente em ordem e que ingressaram regularmente no fólio real, dada a inexistência de nulidades de pleno direito na inscrição antes efetuada que, até então, permanecia hígida e válida.

Veja-se que os registros posteriores estão em consonância com os princípios da especialidade e da continuidade, os quais seriam quebrados com o cancelamento da compra e venda objeto do R-2, atingindo indevidamente pessoas que não participaram deste procedimento administrativo. E como é sabido, o cancelamento administrativo dos outros registros depende do contraditório e ampla defesa em favor dos atingidos, na forma do art. 214 da Lei de Registros Públicos.

Nem mesmo o precedente referido pelo recorrente pode favorecê-lo, eis que, *in casu*, não houve expressa manifestação do juízo que determinou o cancelamento do registro quanto aos efeitos da decisão sobre as inscrições subsequentes e eventual restauração da matrícula encerrada.

Por fim, cumpre ressaltar que o art. 109 do Código de Processo Civil diz respeito a questões processuais, certo que o adquirente ou cessionário poderá ingressar no processo em curso e substituir o autor ou réu, dependendo de quem tenha sido o transmitente e desde que haja consentimento da parte contrária. Então, extrometida a parte substituída ou figurando apenas como assistente litisconsorcial, o sucessor, passando a atuar como parte, fica obviamente sujeito à coisa julgada.

Na hipótese em análise, contudo, nada indica que os adquirentes tinham ciência da litispendência, razão pela qual, nesta esfera administrativa, não é possível afirmar que devam se submeter aos efeitos da sentença proferida em processo do qual não participaram.

Destarte, sem que a questão seja expressamente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002793-23.2022.8.26.0292 e o código FCAC94.

apreciada na esfera jurisdicional, com eventual aditamento do mandado de averbação de cancelamento, inviável que se cancele, na via administrativa, toda a cadeia filiatória iniciada a partir de um registro válido e eficaz.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração 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.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002793-23.2022.8.26.0292 e o código FCAC94.

CONCLUSÃO

Em 17 de abril de 2024, 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 1002793-23.2022.8.26.0292

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação interposta como recurso administrativo e a ele ***nego provimento***.

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 1002793-23.2022.8.26.0292 e o código FD126A.