

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1116133-31.2025.8.26.0100

(157/2026-E)

EMENTA: Direito Registral. Registro de Imóveis. Recurso administrativo. Retificação de registro. Recurso não provido.

I. **Caso em exame:**

1. Recurso interposto contra sentença que manteve a negativa de retificação administrativa de registro. A recorrente reputa necessária a retificação do registro de penhora dos direitos decorrentes de compromisso de compra e venda, sustentando que o correto seria a averbação da constrição.

II. Questão em discussão:

2. A questão em discussão consiste em verificar se o mandado de penhora de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda apresentado na serventia extrajudicial em 1999 deveria ter sido objeto de registro ou averbação.

III. Razões de decidir:

3. O ato praticado na matrícula do imóvel atendeu aos dispositivos legais e normativos vigentes à época da prenotação, sendo a penhora registrada conforme disposto no art. 167, inciso I, item 5, da Lei nº 6.015/1973. 4. Averbação de penhora que passou a ocorrer apenas quando da alteração trazida ao Código de Processo Civil pela Lei nº 11.382/2006. 5. Inexistência de erro passível de correção, nos termos do art. 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/1973.

IV. Dispositivo e tese:

6. Recurso não provido.

Tese de julgamento: "*1. O registro da penhora atende à legislação e normas vigentes à época da prenotação do título. 2. Alteração da lei que não retroage para modificar registros válidos*".

Legislação Citada:

- Lei nº 11.382/2006;

- Código de Processo Civil, art. 659, § 4º;

- Lei nº 6.015/1973, art. 167, incisos I e II e art. 213.

Jurisprudência Citada:

- CSM, Apelação Cível nº 948-6/8, j. 11/11/2008.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1116133-31.2025.8.26.0100 e o código 1647FB3.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***LG Participações Ltda.*** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, confirmando a negativa de retificação administrativa da matrícula nº 124.249 da referida serventia extrajudicial (fls. 55/57).

Alega a recorrente, em síntese, que estão cumpridos os requisitos legais para o deferimento da retificação pretendida, pois o ordenamento jurídico vigente determina a averbação da penhora sobre direitos de compromisso de compra e venda e não, o registro. Argumenta que o registro da penhora sobre direitos de compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel viola ao princípio da especialidade, tendo em vista que a Lei de Registros Públicos (art. 167, inciso II, item 12), desde a sua redação original, fixava a prática do ato por meio de averbação. Por fim, argumenta que o caso concreto se difere da hipótese de registro prevista no art. 167, inciso I, item 5, da Lei nº 6.015/1973, porque não se trata de penhora de imóvel, mas de direitos aquisitivos (fls. 64/69).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 82/85).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, nos autos, não se discute ato de registro *stricto sensu*, mas sim, ato de averbação, razão pela qual a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1116133-31.2025.8.26.0100 e o código 1647FB3.

Pretende a recorrente a retificação administrativa da matrícula nº 124.249 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital para que, em vez de constar o registro da penhora de direitos aquisitivos decorrentes de compromisso de compra e venda, passe a constar a averbação da penhora desses direitos (fls. 08/11).

O Oficial, por sua vez, negou a pretendida retificação administrativa de registro, expedindo nota de devolução nos seguintes termos (fls. 30/31):

> "*(...) Pese embora compreensível a irresignação do Interessado, todavia, a nosso singelo modo de ver, equivoca-se o Requerente ao fundamentá-la no artigo 167, inciso II, item "12" da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73 (...). Ocorre ponderar que o ato praticado na matrícula trata-se de penhora e está previsto expressamente no artigo 167, inciso I, item "5" da mencionada Lei 6.015/73 (...).*
>
> *Importante assentar que, além disso, a penhora foi registrada na matrícula em 20/07/1999 em conformidade com o Código de Processo Civil vigente àquela época, que tratava a penhora como* ***registro****, e só, com a edição da Lei nº 11.382/06, é que o CPC sofreu alteração em sua redação passando a tratar a penhora, em vias claras, como* ***averbação****, nos termos do artigo 659, §4º do CPC (...), permanecendo no atual CPC, conforme artigo 868.*
>
> *Diante disto, não há o que se falar em ato equivocado e/ou nulo praticado por esta Serventia, motivo pelo qual ficamos impossibilitados em atender o pedido do Requerente. (...)*".

Da análise dos documentos trazidos nos autos, é possível afirmar que não está configurado o alegado erro de registro, tendo em vista que o ato praticado na matrícula do imóvel (R. 2/124249, fls. 08/11)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1116133-31.2025.8.26.0100 e o código 1647FB3.

atendeu aos dispositivos legais e normativos vigentes à época.

A propósito, importa lembrar que é pacífico na jurisprudência do C. Conselho Superior da Magistratura e desta Corregedoria-Geral da Justiça o entendimento de que a qualificação do título é regida pelo princípio *tempus regit actum*, ou seja, deve seguir regras vigentes ao tempo da prenotação.

Ora, somente a partir das alterações introduzidas pela Lei nº 11.382/2006 no Código de Processo Civil de 1973 é que se consolidou o entendimento de que a penhora deveria ser objeto de averbação e não, de registro. Nesse sentido, já se decidiu que:

> "(...) *A dissensão entre o recorrente e o Oficial de Registro de Imóveis, manifestada neste procedimento, contudo, não diz respeito à prática de ato de registro em sentido estrito porque a certidão de penhora de imóvel que foi protocolada e prenotada depois da vigência da Lei nº 11.382/06, que deu nova redação ao artigo 659, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil, ingressa no registro imobiliário por meio de averbação.*
>
> *(...)*
>
> *Dessa forma ficou assentado no v. acórdão prolatado por este Colendo Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível nº 000.765.6/2-00, da Comarca da Capital, em que foi relator o Desembargador Gilberto Passos de Freitas, com o seguinte teor:*
>
> *(...)*
>
> *Na espécie, o que se discute é o ingresso no registro imobiliário de certidão de penhora de imóvel, efetivada em processo jurisdicional. Embora pela Lei de Registros Públicos tenha sido previsto o registro da penhora de imóveis (art. 167, I, n. 5), não há*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1116133-31.2025.8.26.0100 e o código 1647FB3.

como desconsiderar que, nos termos do art. 659, § 4º, do CPC, com as alterações introduzidas pela Lei n. 11.382/2006, o ato em questão passou a comportar averbação.

Assim, com a nova redação dada ao § 4º do art. 659 do CPC, não se fala mais em registro da penhora de bens imóveis, mas sim em averbação de tal constrição.

Observe-se que a Lei n. 11.382/2006 teve vigência a partir de 21.01.2007, cumprido período de vacatio legis *de 45 dias, e o título ora discutido foi apresentado na serventia em 01.02.2007, sujeitando-se, portanto, à averbação. (...).*" (TJSP; Apelação Cível 948-6/8; Relator: Desembargador Ruy Pereira Camilo; Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Data do Julgamento: 11/11/2008).

A *contrario sensu* do raciocínio desenvolvido no voto acima transcrito, é certo que, no caso concreto, a penhora deferida nos autos da ação de execução movida contra a compromissária compradora do imóvel, quando de seu ingresso no fólio real, era mesmo passível de registro (R.2/124249 - fls. 09), como disposto no art. 167, inciso I, item 5, da Lei nº 6.015/1973.

Veja-se que o art. 167, inciso II, item 12, da referida Lei trata de situação diversa, referindo-se à averbação de decisões judiciais, recursos e seus efeitos, processos de execução ou cautelares, incluindo averbação premonitória, que repercutem sobre o imóvel. A inscrição, aqui, tem caráter informativo e de publicidade sobre a situação jurídica do imóvel.

Por outro lado, a inscrição da penhora é ato que formaliza a constrição judicial, confere preferência ao credor e produz efeitos em relação a terceiros, além de estar prevista em dispositivo legal específico. Ressalte-se, ainda, que a penhora somente passou a ser averbada na matrícula

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1116133-31.2025.8.26.0100 e o código 1647FB3.

com a edição da Lei nº 11.382/2006, que alterou o art. 659, § 4º, do Código de Processo Civil.

Assim sendo, ausente erro de registro, não há que se falar em hipótese passível de correção nos termos do art. 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/1973, devendo a r. sentença recorrida ser integralmente mantida.

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 Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1116133-31.2025.8.26.0100 e o código 1647FB3.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 4 de maio de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1116133-31.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª 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.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1116133-31.2025.8.26.0100 e o código 1647FBD.