

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1011653-27.2020.8.26.0019

(84/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. CUMPRIMENTO DE ORDENS JUDICIAIS ADVINDAS DA JUSTIÇA DO TRABALHO, TAL COMO RECEBIDAS PELO OFICIAL. PRETENSÃO DA RECORRENTE DE DAR CONTEÚDO DIVERSO À ORDEM DA JUSTIÇA TRABALHISTA QUE NÃO PODE SER ACOLHIDA. BLOQUEIO DETERMINADO PELA CORREGEDORIA PERMANENTE EM RAZÃO DE DESCUMPRIMENTO DE REQUISITOS DO REGISTRO PARA A CONFIGURAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES QUE NÃO PREVALECE. JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO SENTIDO DE QUE NÃO COMPETE AO JUÍZO CORRECIONAL, NO EXERCÍCIO DE FUNÇÃO MERAMENTE ADMINISTRATIVA, OPOR-SE À DETERMINAÇÃO DE JUIZ TRABALHISTA, DE CUNHO JURISDICIONAL. RECURSO NEGADO, COM DETERMINAÇÃO DE LEVANTAMENTO DO BLOQUEIO DETERMINADO, DE OFÍCIO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo impropriamente denominado de apelação (fls. 75/97), redistribuído à Corregedoria Geral da Justiça pela decisão a fls. 737/738, interposto por **Selma Aguiar da Silva Sato**, contra a r. sentença (fls. 52/58) proferida pela MMª. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis

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 1011653-27.2020.8.26.0019 e o código D7FD04.

de Americana, determinando o bloqueio da matrícula nº 81.126 daquela serventia, referente ao imóvel descrito como "um lote de terreno urbano, sob nº 5-A, da quadra "D", situado no loteamento denominado "JARDIM NIELSEN VILLE", em Americana, medindo 6,93 metros de frente para a Rua Ibitinga; 6,00 metros aos fundos, confrontando com a Rua Jundiaí; 30,86 metros de um lado, confrontando com os lotes nºs 4-A e 4-B; 27,40 metros do outro lado, confrontando com o lote nº 5-B; perfazendo uma área superficial de 174,78 metros quadrados" (fls. 16/20).

A recorrente insurge-se contra a decisão, aduzindo que o correto cumprimento da ordem judicial proferida pela Justiça Trabalhista deveria apenas acarretar que a parte do imóvel cabente ao irmão da recorrente e arrematada em ação que tramitou naquela Justiça, passasse a pertencer ao arrematante, Daniel Paiva Pelozo, sem que o nome da recorrente fosse excluído da matrícula do imóvel, já que é sua coproprietária. Assim, postulou: 1) a reforma da sentença de 1º grau, a fim de "recolocar" seu nome na matrícula do imóvel; 2) a dispensa da criação de matrículas, retornando o registro imobiliário para o sistema de copropriedade, devendo o CRI local apenas substituir o nome do Executado pelo do Arrematante; 3) a atribuição de todos os custos operacionais ao cartório local ou ao arrematante.

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 732/735).

É o relatório.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece guarida, mas a ordem de bloqueio deve ser levantada, como adiante se verá.

Importante fazer um histórico de todo o ocorrido, a

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 1011653-27.2020.8.26.0019 e o código D7FD04.

fim de que seja compreendida a razão da determinação da ordem de bloqueio do imóvel da matrícula nº 81.126, do Oficial de Registro de Imóveis de Americana (fls. 16/20).

Referido imóvel está assim descrito: "*um lote de terreno urbano, sob nº 5-A, da quadra "D", situado no loteamento denominado "JARDIM NIELSEN VILLE", em Americana, medindo 6,93 metros de frente para a Rua Ibitinga; 6,00 metros aos fundos, confrontando com a Rua Jundiaí; 30,86 metros de um lado, confrontando com os lotes nºs 4-A e 4-B; 27,40 metros do outro lado, confrontando com o lote nº 5-B; perfazendo uma área superficial de 174,78 metros quadrados*".

Nos termos da escritura pública de 19/04/2002, lavrada no livro 508, a fls. 237, do 2º Tabelião de Notas de Americana, José Maurício Aguiar da Silva e Selma Aguiar da Silva Sato, ora recorrente, adquiriram referido imóvel dos seus proprietários, tudo conforme o Registro de nº 2, realizado em 19 de fevereiro de 2009 (fls. 18).

Pela Averbação de nº 03, ocorrida em 16 de abril de 2013, constou que o imóvel da mencionada matrícula foi penhorado por ordem da 2ª Vara do Trabalho de Americana, nos autos do processo nº 0109000-43.2007.5.15.0099, em ação movida por Edvaldo Dionísio da Silva contra José Maurício Aguiar da Silva (fls. 18).

Na sequência, a carta de arrematação extraída daqueles autos foi levada a registro, sob nº 04, para constar que o imóvel fora arrematado em hasta pública por Daniel Paiva Pelozo (fls. 19).

Como esclareceu o Oficial, fls. 705/706, a carta de arrematação foi por ele inicialmente devolvida, requerendo a comprovação da intimação da coproprietária Selma, eis que o imóvel havia sido arrematado em sua integralidade, mas pertencia ao

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 1011653-27.2020.8.26.0019 e o código D7FD04.

executado José Maurício e à recorrente Selma. Aliás, a própria recorrente Selma reconheceu a devolução da carta pelo Oficial a fls. 103 dos autos: *"O Cartório de Registro de Imóveis de Americana ao se deparar com a Carta de Arrematação, levada pelo 2º Réu Daniel DEVOLVEU-A* ***COM NOTA DE DEVOLUÇÃO, REQUERENDO A COMPROVAÇÃO DA INTIMAÇÃO DA CO-PROPRIETÁRIA SELMA, EIS QUE O IMÓVEL HAVIA SIDO ARREMATO*** *(sic)* ***EM SUA INTEGRALIDADE E ELE PERTENCIA AO EXECUTADO JOSÉ MAURÍCIO E A ORA AUTORA, conforme documento anexo. (fls. 201 dos autos principais)"*** (grifos no original).

No entanto, o Juízo Trabalhista expediu nova carta constando que a coproprietária fora intimada da penhora e da hasta pública, fls. 81, carta essa que logrou ser registrada, originando o registro nº 4, datado de 30/10/2014 (fls. 19).

Quer dizer, ante o mandado judicial extraído da Justiça do Trabalho dando notícia de que a autora fora intimada da penhora e da hasta pública, a carta de arrematação foi registrada e o imóvel passou a pertencer, na totalidade, ao arrematante Daniel Paiva Pelozo.

Sob alegação de que jamais fora intimada da penhora e da hasta pública, a recorrente manejou ação anulatória de penhora e arrematação na própria justiça trabalhista, fls. 98/111, que culminou com prolação de sentença para a liberação do imóvel da rua Ibitinga, 745, pertencente à recorrente. A sentença entendeu que o imóvel de matrícula nº 81.126, estava desmembrado, de fato, em 2 lotes e respectivas construções, um na Rua Jundiaí, nº 74, e outro na Rua Ibitinga, nº 745, daí porque considerou suficiente liberar este último da penhora (fls. 452/454). E a sentença foi mantida pela superior instância trabalhista (fls. 578/701).

A pretexto de dar cumprimento à essa decisão judicial

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 1011653-27.2020.8.26.0019 e o código D7FD04.

transitada em julgado, a Justiça Trabalhista expediu mandado de averbação de reconhecimento de condomínio de lotes (fls. 09/10), nos seguintes termos:

> *"Considerando as dificuldades relatadas e comprovadas pela autora para o exercício de seu legítimo direito de propriedade quanto a parte do imóvel em discussão no presente processo, e tendo em vista as questões legais que envolvem o desmembramento do mesmo (sic), apresentadas pelo Município de Americana, o Juízo, com fulcro no que dispõe (sic) os artigos 1358-A e 1331 e seguintes do Código Civil, reconhece a existência de CONDOMÍNIO DE LOTES em imóvel residencial entre a autora SELMA AGUIAR DA SILVA SATO e o arrematante DANIEL PAIVA PELOZO com relação ao imóvel registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Americana sob a matrícula nº 81126, bem como, quanto a tal imóvel, a fração ideal e o respectivo lote considerados como exclusivo de cada condômino, na forma a seguir:*
>
> *Lote exclusivo da Sra. SELMA AGUIAR DA SILVA SATO: fração ideal de 50% do imóvel registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Americana sob a matrícula nº 81126, correspondente à parcela identificada junto ao Município de Americana sob o nº 24.0070.0172.001, estabelecido no endereço da Rua Ibitinga, nº 745, com as benfeitorias e construções erigidas sobre o mesmo (sic);*
>
> *Lote exclusivo do Sr. DANIEL PAIVA PELOZO: fração ideal de 50% do imóvel registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Americana sob a matrícula nº 81126, correspondente à parcela identificada junto ao Município de Americana sob o nº 24.0070.0172.002, estabelecido no endereço da Rua Jundiaí, nº 74, com a benfeitorias e construções erigidas sobre o mesmo*

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 1011653-27.2020.8.26.0019 e o código D7FD04.

(sic)".

Como era de rigor, o Oficial narra a fls. 01 que solicitou a apresentação de *"documentos complementares, com vistas a cumprir os requisitos exigidos pela Lei 4.591/64, bem como para obter os elementos necessários para o registro do condomínio de lotes reconhecido pelo r. Juízo (Nota de Devolução nº 48.754 anexa)"* (fls. 11/13).

Contudo, o Juízo Trabalhista expediu a seguinte ordem (fls. 02).

> "*Analisando a resposta encaminhada a este Juízo pelo Oficial de Registro de Imóveis e diante da manifestação da parte autora, entendo que o Cartório em questão está opondo-se injustificadamente à ordem deste Juízo, consistente na mera averbação, junto ao registro de imóveis, da decisão que lhe foi encaminhada.*
>
> *Diante do exposto,* ***intime-se o Cartório*** *em questão para* ***que cumpra a determinação judicial, no prazo de 20 dias****, sem prejuízo dos emolumentos que lhe são devidos,* ***sob pena de caracterização do crime de desobediência, nos termos do artigo 330 do Código Penal****"* (grifos no original).

Por certo, ante os termos peremptórios do mandado judicial, só restou mesmo ao Registrador efetivar a averbação determinada, que recebeu o número 06, como se vê da certidão de matrícula, fls. 19. A leitura dá conta de que a ordem foi integralmente transcrita, tal como proferida pelo Magistrado da Justiça Trabalhista.

Vê-se, então, que o Oficial apenas cumpriu a ordem a ele encaminhada, não lhe cabendo analisar o teor das decisões judiciais e concluir que, na verdade, o que pretendeu a Justiça Trabalhista foi apenas que a parte ideal de 50% do imóvel que

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 1011653-27.2020.8.26.0019 e o código D7FD04.

pertencia a José Maurício Aguiar da Silva passasse a pertencer ao arrematante, Daniel Paiva Pelozo, preservando-se a parte ideal pertencente à recorrente Selma, como entende a recorrente em seu arrazoado.

Nem mesmo, a existência de duas construções no referido lote, uma para a Rua Jundiaí nº 74, e outra para a Rua Ibitinga nº 745, acarretaria a providência pleiteada pela recorrente, eis que essa situação fática é desconhecida do registro. A matrícula faz referência a um só lote, o de nº 5-A, da quadra "D", situado no loteamento "JARDIM NIELSEN VILLE", inexistindo a menção às construções da Rua Jundiaí e da Rua Ibitinga.

O Registrador só fez dar cumprimento às ordens judiciais recebidas, qualificando negativamente aquelas que apresentaram inconsistências, como de rigor.

Tanto é que, logo de início, o Oficial devolveu a carta de arrematação à Justiça do Trabalho, requerendo a comprovação da intimação da coproprietária Selma pelo fato de o imóvel ter sido arrematado em sua integralidade, apesar de pertencer ao executado José Maurício e à recorrente Selma, na proporção de 50% para cada um.

A exigência foi cumprida pelo Juízo Trabalhista, que expediu nova carta constando que a coproprietária fora intimada da penhora e da hasta pública, fls. 81, carta essa que logrou ser registrada (R.04), como deveria ser.

Eventual nulidade na intimação da coproprietária Selma quanto à penhora e à arrematação só poderia ser discutida na ação judicial no âmbito daquela justiça especializada, como, aliás, ocorreu, e culminou com a expedição do mandado de averbação 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 1011653-27.2020.8.26.0019 e o código D7FD04.

existência de condomínio de lotes, mediante expressa referência ao que dispõem os artigos 1358-A e 1331 e seguintes do Código Civil.

Apesar do intento da autora, na ação de nulidade da penhora e da arrematação que propôs, não ter sido o de obter referida ordem judicial, o fato é que o mandado expedido teve tal teor.

Então, o Oficial, a quem não cabe discutir o mérito das ordens judiciais, ainda que lhe pareçam equivocadas, fez o que novamente era de sua atribuição, devolver o mandado com exigências, solicitando que fossem cumpridos todos os requisitos para a averbação do condomínio de lotes.

Apesar disso, o Juízo Trabalhista expediu ordem judicial, determinando a averbação, aduzindo que o Registrador estava se opondo injustificadamente à sua ordem, e inclusive advertiu que o delegatário responderia por crime de desobediência caso não realizasse a averbação determinada.

Assim é que o Oficial de Registro deu cumprimento e realizou a averbação de nº 06, nos exatos termos do que contido no ofício judicial.

Sabe-se que os títulos judiciais são sujeitos à qualificação quando apresentam inconsistências, e a formulação de exigências não implica descumprimento de ordem judicial, como, aliás, o Colendo Conselho Superior da Magistratura Paulista tem reiteradamente reconhecido.

Só que há distinção entre título judicial qualificável e ordem judicial que não comporta discussão.

O último ofício veiculado pela Justiça do Trabalho encaminhou ordem judicial, tanto que foi absolutamente clara no

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 1011653-27.2020.8.26.0019 e o código D7FD04.

sentido de que seu descumprimento ensejaria desobediência, além de fazer menção à oposição injustificada do delegatário à ordem.

Não restou alternativa ao Oficial, a não ser a de cumprir a ordem recebida, e não lhe cabia realizar ajustes na determinação recebida para suprir eventuais equívocos na condução da ação que tramitou na justiça trabalhista, de sorte que a pretensão da recorrente para que o imóvel fique em condomínio, simplesmente alterando o coproprietário José Maurício Aguiar da Silva pelo arrematante Daniel Paiva Pelozo, não pode ser efetivada.

Houvesse sido penhorado 50% do imóvel, correspondente à parte cabível ao executado José Maurício Aguiar da Silva, certamente o mandado seria expedido como postulado pela autora.

De outra parte, em se tratando de penhora de bem indivisível, a quota-parte da recorrente, coproprietária, alheia à execução, recairia sobre o produto da alienação do bem, nos moldes do artigo 843 do Código de Processo Civil.

Nada disso ocorreu.

A penhora recaiu sobre a totalidade do bem, mas ao depois se entendeu que haveria um condomínio de lotes no imóvel, nos moldes do que estabelecem os artigos 1358-A e 1331 e seguintes do Código Civil, determinando-se a averbação do mandado nestes termos.

Sem condições de resistir à ordem judicial na forma que foi proposta, e não tendo sido cumpridos, evidentemente, os requisitos para a configuração do condomínio de lotes (que, aliás, não se confunde com lote em condomínio), o Oficial solicitou ao Corregedor Permanente o bloqueio da matrícula, e isso foi determinado.

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 1011653-27.2020.8.26.0019 e o código D7FD04.

O bloqueio da matrícula determinada pelo Juiz Corregedor Permanente não poderia ter ocorrido, com a devida vênia do ilustre Magistrado.

O C. Superior Tribunal de Justiça, nos autos do Conflito de Competência 106.446, por decisão monocrática do ilustre Relator, Ministro Sidnei Beneti, proferida em 26/03/2010, decidiu que o Juízo Trabalhista é o único competente para decidir sobre o registro da carta de arrematação, e, portanto, é ele que tem a incumbência de zelar pelo fiel cumprimento da Lei de Registros Públicos. E, no bojo de sua decisão, fez referência a outro julgado, *"aduzindo não competir ao juízo correcional, no exercício de função meramente administrativa, opor-se à determinação de juiz trabalhista, de cunho jurisdicional"* (CC 30.820/RO, Rel. Ministro ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/08/2001, DJ 29/10/2001).

O bloqueio da matrícula acarreta, por meio transverso, o não atendimento da ordem proferida pela Justiça do Trabalho, e, consequentemente, a prevalência da função administrativo-correcional sobre a decisão de cunho jurisdicional, que não pode prevalecer.

Conclui-se, portanto, pela rejeição do recurso administrativo impropriamente denominado de apelação, eis que não se deve confundir o que deveria ter ocorrido, conforme a legislação vigente, no que se refere à penhora e à arrematação do imóvel tratado nos autos, considerada a existência de copropriedade, com o que efetivamente ocorreu no âmbito da Justiça Trabalhista.

E apesar da rejeição do recurso, de rigor o desbloqueio da matrícula, de ofício, a fim de preservar a competência da justiça trabalhista.

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 1011653-27.2020.8.26.0019 e o código D7FD04.

Diante do exposto, o parecer que submeto ao elevado exame de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento, e de determinar o levantamento do bloqueio da matrícula nº 81.126 do Oficial de Registro de Imóveis de Americana determinado pela Corregedoria Permanente.

Sub Censura.

São Paulo, 29 de março de 2023.

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 1011653-27.2020.8.26.0019 e o código D7FD04.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 30 de março de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1011653-27.2020.8.26.0019

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como *recurso administrativo*, **ao qual nego provimento**, com o **levantamento do bloqueio** da matrícula nº 81.126 do Oficial de Registro de Imóveis de Americana determinado pela Corregedoria Permanente.

Publique-se.

São Paulo, 30 de março de 2023.

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 1011653-27.2020.8.26.0019 e o código D80369.