(79/2026-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. NEGATIVA DE AVERBAÇÃO. APELAÇÃO RECEBIDA COMO RECURSO ADMINISTRATIVO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame 1. Recurso interposto contra sentença que julgou procedente a dúvida suscitada, mantendo a qualificação negativa de título judicial para averbação junto à Matrícula nº 81.199, do Oficial de Registro de Imóveis local. O título refere-se a decisão judicial que determinou a retificação de averbação de penhora sobre frações ideais de unidades inacabadas.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste na análise (i) da possibilidade de averbação de penhora sobre frações ideais de unidades não individualizadas registralmente, e (ii) da alegação de que a decisão judicial deve prevalecer para garantir a efetividade da execução.

III. Razões de Decidir 3. O Oficial de Registro de Imóveis qualificou negativamente o título, fundamentando a recusa na inexistência jurídica das unidades, em violação ao Princípio da Especialidade Objetiva. **4.** A independência técnica do Registrador é essencial para a segurança do sistema registral, não havendo exceção para títulos judiciais. A inexistência de individualização das unidades inviabiliza a averbação pretendida**.**

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: **1.** A especialidade objetiva é imprescindível para a averbação de penhora. **2.** A independência do Registrador é fundamental para a segurança jurídica do sistema registral.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso de apelação interposto por Farney Roberto Ferreira de Almeida e Maria Aparecida de Assis Marques contra a r. sentença de fls. 543/548, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a qualificação negativa de título judicial apresentado para averbação junto à Matrícula nº 81.199, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038368-97.2025.8.26.0224 e o código 15A4E05.

O título em análise trata-se de decisão judicial proferida nos autos do Processo nº 0040891-21.2004.8.26.0100 (3ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo), em fase de cumprimento de sentença. Referida decisão determinou a retificação da Averbação nº 11 (penhora) na citada matrícula, para que a constrição passasse a incidir especificamente sobre as frações ideais correspondentes a cinco unidades inacabadas, designadas como casas nº 495, 496, 497, 498 e 499.

O Oficial de Registro de Imóveis emitiu a primeira Nota de Devolução em 06 de maio de 2025, sob o nº 2.723/2025 (fls. 175/176), recusando o ato. Após nova prenotação, foi expedida a Nota de Devolução nº 3.780/2025, de 18 de junho de 2025 (fls. 200/202), reiterando a recusa, fundamentada na inexistência jurídica das referidas unidades, já que a Matrícula nº 81.199 descreve uma gleba de terras com área superior a 100.000 m² e que não há registro de incorporação imobiliária ou de instituição de condomínio, com individualização de unidades autônomas. Desse modo, a averbação de penhora sobre unidades inexistentes no registro violaria o Princípio da Especialidade Objetiva.

Os interessados, credores no processo executivo, suscitaram dúvida inversa. Alegaram que a recusa é indevida, pois as construções existem faticamente e possuem aprovação urbanística parcial pela Prefeitura de Guarulhos. Sustentaram que a r. decisão judicial deve prevalecer para garantir a efetividade da execução, já que o devedor possui centenas de processos e esse seria o único patrimônio passível de constrição.

O d. representante do Ministério Público opinou pela manutenção da recusa (fls. 536/541).

A r. sentença de primeiro grau julgou a dúvida procedente (fls. 543/548). O MM. Juiz Corregedor Permanente entendeu que a especialidade objetiva impede o registro, uma vez que as unidades não foram juridicamente constituídas no âmbito registral.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038368-97.2025.8.26.0224 e o código 15A4E05.

Em suas razões recursais (fls. 556/565), os apelantes reiteraram a possibilidade de penhora sobre frações de condomínio, mitigando-se a necessidade de observância rígida da especialidade objetiva, diante da existência fática das edificações. Sustentaram que a ausência de individualização das unidades penhoradas dificulta a efetividade do processo, pois, no caso de alienação, haveria insegurança jurídica para eventuais arrematantes. Invocaram jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça sobre a penhora de frações ideais, bem como defenderam que a recusa ratificada na r. sentença impede a realização prática da execução, afrontando os princípios da inafastabilidade da jurisdição, acesso à justiça e instrumentalidade do processo. Requereram a reforma da r. sentença e o deferimento da justiça gratuita.

A D. Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 578/583).

É o relatório.

Preliminarmente, cumpre anotar que está prejudicado o pedido de Justiça Gratuita formulado pela parte recorrente, pois inexiste previsão legal ou normativa de recolhimento de preparo em procedimentos administrativos relativos à questão suscitada em matéria registrária, nada constando a respeito nas Leis Estaduais nºs 11.331/2002 e 11.608/2003.

Ainda, tratando-se de pedido de averbação e não de ato de registro, a Apelação deve ser recebida como Recurso Administrativo, previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria-Geral da Justiça.

E, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o caso é de negar provimento ao recurso.

O Oficial Registrador de Imóveis qualificou negativamente o título apresentado, consistente em ofício expedido a partir da r. decisão judicial de fls. 158, segundo a qual se determinou: *"[o]ficie-se novamente ao 1º*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038368-97.2025.8.26.0224 e o código 15A4E05.

CRI de Guarulhos, a fim de que, nos exatos termos da decisão de fls. 1385/1388, retifique a av. 11 da matricula n. 81.199 para fazer constar a individualização dos bens penhorados, especificando a incidência da penhora sobre cinco unidades designadas como casas n. 495, 496, 497, 498 e 499, situadas no empreendimento da executada, designando-a como penhora sobre "fração ideal" e ou, "futura unidade autônoma"".

Com efeito o Registrador Imobiliário, ao efetuar a qualificação de títulos apresentados, desempenha papel essencial à manutenção da segurança e confiabilidade do sistema registral, analisando o preenchimento dos requisitos para sua admissão no fólio real.

Segundo lição do i. Desembargador Dr. Ricardo Dip, "diz-se qualificação registral (imobiliária) o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistração" (DIP, Ricardo Henry Marques. Sobre a qualificação no registro de imóveis. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo: RT 29, 1992, p. 39).

O juízo de qualificação corresponde a um dever do Oficial, que protege o sistema, devendo, consoante disposto nas NSCGJ, em seu Capítulo XX, item 117, impedir "o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.".

Diante da importância de tal função, a independência técnica desse agente delegado é um dos pilares que sustentam o princípio da legalidade no sistema de publicidade imobiliária pátrio, assegurando que apenas títulos formal e materialmente hígidos sejam admitidos.

Não há exceção ou hierarquia, para fins de qualificação, entre os títulos particulares/públicos e judiciais, pois a possibilidade de falhas na instrução do processo ou equívocos das partes podem tornar o registro de decisão prolatada inadequado ou inócuo, comprometendo a segurança jurídica de todo o sistema registral.

No caso em apreço, o fato de ter sido apresentado ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038368-97.2025.8.26.0224 e o código 15A4E05.

Registrador de Imóveis mandado expedido em processo judicial para cumprimento da r. decisão nele prolatada não altera o dever do Oficial de qualificar o título e não lhe retira a independência, pois não há admissão automática de títulos (ainda que judiciais) no registro de imóveis.

E a negativa do Registrador não deve ser interpretada como desobediência à Autoridade Judiciária, mas cumprimento do dever de controle de legalidade estrita, visando à preservação da confiabilidade dos assentos imobiliários. Sua função é alertar sobre desconformidades que possam comprometer a integridade do registro, garantindo que o sistema permaneça seguro e eficaz.

O Magistrado, ao expedir um mandado de penhora, analisa os requisitos processuais da execução. O Registrador, por sua vez, analisa a viabilidade do ingresso desse título no fólio real, confrontando-o com os princípios registrais. Se o título, ainda que judicial, fere a lógica dos registros públicos, o Oficial tem o dever de obstar o ingresso.

Nesse sentido, precedente do C. Conselho Superior da Magistratura:

> *Inicialmente, cumpre frisar que o fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental (AFRÂNIO DE CARVALHO, Registro de Imóveis, Forense, pág. 249).* (CSMSP - Apelação Cível: 31.881-0/1 - São Paulo - Data de Julgamento: 13/06/1996 - Rel.: Márcio Martins Bonilha)

Por outro lado, defendem os recorrentes a possibilidade de flexibilização da observância do princípio da especialidade objetiva, norma esta alicerçada nos artigos 176 e 225 da Lei nº 6.015/73, a qual obriga que o imóvel

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038368-97.2025.8.26.0224 e o código 15A4E05.

objeto de qualquer ato registral esteja precisamente descrito, com suas medidas, confrontações e características, tornando-o inconfundível.

Não há como acolher tal pretensão.

Com efeito, a Matrícula nº 81.199 descreve uma "vasta gleba de terras", sem identificação de divisões para as unidades habitacionais em construção. O intento de averbar na matrícula que a penhora deferida recairia sobre as casas indicadas na r. decisão judicial, sob o prisma jurídico-registral, não tem cabimento. Não houve, no registro, a instituição de condomínio que permitisse a existência jurídica de unidades autônomas a serem penhoradas destacadamente.

Embora defendam os recorrentes que a negativa combatida prejudica a segurança e a efetividade do processo executivo, a realidade é inversa, pois o registro público íntegro e confiável, com eficácia *erga omnes*, assegura a preservação dos direitos nele estampados, enquanto a admissão de título em descompasso com as normas registrais, além de vir a se tornar ineficaz, fragiliza o sistema.

Com efeito, não se pode admitir a mutação de uma gleba em unidades autônomas por via transversa, por meio de averbações de penhora. Permitir tal ato geraria uma constrição sobre algo que o registro não reconhece como existente.

A criação de unidades autônomas é processo solene regulado pela Lei nº 4.591/64. Somente com a instituição do condomínio é que surge a individualidade jurídica dos apartamentos ou casas, permitindo que cada qual possua sua própria matrícula e seja objeto de direitos reais de forma isolada.

Por isso, o argumento dos recorrentes de que as construções são factualmente existentes e reconhecidas pela Prefeitura é irrelevante para o sistema registral, já que a existência física de um prédio não implica sua existência jurídica, se não houver a devida averbação da construção.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038368-97.2025.8.26.0224 e o código 15A4E05.

Ademais, segundo lição de Afranio de Carvalho:

Como ao registro devem acorrer todos os títulos de aquisição e oneração de imóveis, embora diversifiquem de uns para outros os fins por que acorrem, o princípio de especialidade precisa ser neles universalmente observado. A convergência geral dos títulos no registro reúne aí tanto os atos particulares, decorrentes da livre iniciativa das partes nos seus negócios quotidianos, como os atos judiciais, derivados da interposição do juiz em mutações reais sujeitas ao seu controle. Por conseguinte, para que possa ser feita inscrição de uns e outros, sem qualquer impedimento ligado à inobservância do princípio, a lei exige em todos a individuação dos imóveis. (Carvalho, Afranio de. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994, Rio de Janeiro, Forense, 1997, p. 205).

No mesmo sentido, a jurisprudência sólida do C. Conselho Superior da Magistratura:

Registro de Imóveis. Dúvida. Mandado de penhora que tem por objeto terreno e construção não averbada na matrícula do imóvel. Impossibilidade do registro. Ofensa ao princípio da especialidade. Recurso improvido. (CSMSP - Apelação Cível: 143-6/4 - Atibaia - Julgamento: 13/10/2004 - Rel.: José Mário Antonio Cardinale)

Registro de Imóveis - Mandado de penhora - Lotes contíguos com matrículas autônomas - Menção à construção neles levantada - Necessidade de prévia unificação das matrículas e averbação da construção ou decisão judicial transitada em julgado determinando a arrematação dos lotes pela mesma pessoa como se fosse um único imóvel - Dúvida procedente - Recurso improvido.

(...) A presente dúvida foi suscitada pelo registrador, restrita apenas ao registro do mandado de penhora relativo aos dois mencionados lotes, porque o título judicial apresentado a registro consignou a existência de um salão comercial com área aproximada de 600 m2 edificado sobre os referidos imóveis, circunstância fática não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038368-97.2025.8.26.0224 e o código 15A4E05.

retratada no registro imobiliário.

É certo que o mandado de penhora para ser registrado com menção à construção requer unificação das matrículas e averbação na nova matrícula da edificação, sob pena de ofensa ao princípio da especialidade objetiva. (CSMSP - Apelação Cível: 48.258-0/8 - São José do Rio Preto - Data de Julgamento: 12/02/1999 - Data DJ: 26/03/1999 - Relator: Sérgio Augusto Nigro Conceição)

Desse modo, a segurança jurídica proporcionada pelo registro de imóveis sobrepuja o interesse individual dos credores no caso concreto. O ingresso de uma penhora com descrição precária dificultaria a circulação do imóvel, prejudicaria terceiros e inviabilizaria a própria arrematação futura, pois o edital de leilão não teria como descrever com segurança o que estaria sendo vendido: se uma fração da gleba ou uma casa específica.

Destarte, a recusa do Sr. Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos é legítima, pois o título apresentado padece de vício insanável quanto à especialidade objetiva do objeto constrito.

A r. sentença de primeiro grau, portanto, deve ser integralmente mantida, negando-se provimento ao recurso administrativo.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber o recurso de Apelação como Recurso Administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETICIA ANTUNES TAVARES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038368-97.2025.8.26.0224 e o código 15A4E05.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 26 de fevereiro 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 1038368-97.2025.8.26.0224

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.

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 1038368-97.2025.8.26.0224 e o código 15A51B3.