CONCLUSÃO

Em 17 de fevereiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(67/2020-E)

Recurso - Averbação de penhora no Registro de Imóveis – compromisso de compra e venda não registrado - Inobservância do princípio da continuidade - precedentes da CGJ - Recurso não provido, com determinação para abertura de expediente pela Corregedoria Geral para apuração de regularidade dos atos de averbação anteriormente realizados na matrícula n° 105.695 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Carlos.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto pela FABER - CASTELL PROJETOS IMOBILIÁRIOS S/A e SOBLOCO CONSTRUTORA S.A., contra decisão da Juíza Corregedora Permanente que rejeitou o pedido de averbação de penhora de direitos oriundos de compromisso de compra e venda não registrado. A recorrente sustenta que a recusa na averbação da penhora é injusta, pois ainda que o compromisso de compra e venda não tenha sido registrado, em tempo algum, pela compromissária compradora Crysthiane Ferreira Soares – *devedora na ação de execução de título extrajudicial nº 0009588-31.2013.8.26.0566 em curso na 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos* - existem outras penhoras devidamente averbadas na matrícula n°

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005643-26.2019.8.26.0566 e o código 203F137.

105.695 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Carlos em favor de outros credores.

É o relatório.

OPINO.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não merece acolhimento.

Como bem asseverou o juízo recorrido *"embora possível a penhora dos direitos do compromissário comprador que recaem sobre bem imóvel, não se pode averbar essa penhora de direitos na matrícula porque o compromisso de compra e venda não está previamente averbado. Ora, a averbação dessa penhora no Cartório de Registro de Imóveis apenas é admitida caso o compromisso de compra e venda esteja devidamente registrado no respectivo ofício, pois do contrário haveria violação ao princípio da continuidade registral*" (fl. 49).

A averbação da penhora de direitos oriundos de compromisso de compra e venda não registrado afronta o princípio da continuidade, fragilizando a observância rigorosa do encadeamento de titularidades de um bem imóvel (Almada, Ana Paula P. L., Coord. Alberto Gentil, Registros Públicos, 1ª ed., Ed. Método, pág. 328).

O tema já foi enfrentado em oportunidade anterior pela Corregedoria Geral da Justiça:

> *RECURSO ADMINISTRATIVO - Pedido de Providências — **Pretensão de inscrição de penhora em desfavor de devedor que não figura como titular dominial do imóvel — Impossibilidade da averbação sem prévio registro do compromisso de compra e venda em que o executado figura como comprador do bem** — Compromisso, ademais, que deverá ser apresentado em*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005643-26.2019.8.26.0566 e o código 203F137.

via original, com reconhecimento de firma das partes e com atenção aos princípios da especialidade objetiva e subjetiva — Pedido de Providências improcedente — Recurso não provido. (Recurso Administrativo n° 1020761-59.2015.8.26.0309, Des. Pereira calças, data da decisão: 10/09/2017)

E pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

Agravo de Instrumento. Execução por título extrajudicial. Expedição de ofício ao Cartório de Imóveis para registro da penhora de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda. Descabimento. Instrumento de compromisso de compra e venda não registrado que inviabiliza a averbação da penhora dos direitos incidentes sobre este. Princípio da continuidade registral. Exigência dos artigos 195 e 222 da Lei nº 6.015 de 31 dezembro de 1973. Recurso improvido, com observação. (TJSP, Agravo de Instrumento 2039653-82.2017.8.26.0000; Relator: Desembargador Thiago de Siqueira; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 06.09.2017).

O argumento subsidiário do recorrente de que como o registrador de imóveis qualificou positivamente outros títulos judiciais em idêntica situação – promovendo a averbação da penhora de direitos oriundos de compromisso de compra e venda não registrado – deveria também ter assim agido quanto ao mandado judicial oriundo do processo *0009588-31.2013.8.26.0566 em curso na 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos*, em prestígio a igualdade de tratamento, não assiste razão.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005643-26.2019.8.26.0566 e o código 203F137.

Não existe vinculação entre a qualificação de um título passado e os demais títulos apresentados. Cabe ao registrador de imóveis *no exercício da qualificação registral examinar um título para extrair dessa análise se ele está apto à pratica do ato nele previsto, ou, no caso de não se encontrar adequado, declinar os motivos da inaptidão, juridicamente fundamentados*. Conforme ensina o Des. 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, pág. 29).

Todavia, ainda que mantida a recusa da averbação do título presente, é razoável a extração de cópias do pedido de providência para instauração de expediente próprio pela Corregedoria Geral para verificação da regularidade dos atos de averbação de penhora já realizados na matrícula nº 105. 695 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Carlos.

Pelo todo exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de não provimento do recurso, extraindo-se cópia do pedido de providência para instauração de expediente pela Corregedoria Geral da Justiça.

Sub censura.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2020.

Alberto Gentil de Almeida Pedroso
Juiz Assessor da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005643-26.2019.8.26.0566 e o código 203F137.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 0005643-26.2019.8.26.0566

CONCLUSÃO

Em 26 de fevereiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso apresentado, determinando a extração de cópia do pedido de providência para instauração de expediente pela Corregedoria Geral da Justiça.

Publique-se.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005643-26.2019.8.26.0566 e o código 2034F23.