(89/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. AVERBAÇÃO DE LITÍGIO. INDEFERIMENTO.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso interposto contra sentença que negou pedido de averbação de litígio acerca da propriedade de imóvel. O recorrente alega que a falta de averbação impede a oposição de decisão judicial a terceiros adquirentes. Solicita a reforma da sentença para averbação na matrícula.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste na possibilidade de averbação de litígio na matrícula de imóvel, visando dar publicidade a eventuais adquirentes sobre a controvérsia judicial.

III. **Razões de Decidir**

3. A pretensão do recorrente não prospera, pois o pedido de usucapião formulado em defesa foi julgado improcedente e transitou em julgado, não havendo risco de decisão judicial que afete o direito inscrito na matrícula.

IV. **Dispositivo e Tese**

4. Recurso administrativo desprovido.
Tese de julgamento: 1. A averbação de litígio na matrícula do imóvel não é cabível quando o pedido de usucapião foi definitivamente afastado. 2. A desqualificação do título deve ser mantida na ausência de risco de decisão judicial contrária.

Legislação Citada:

- Lei nº 6.015/73, art. 167, I, 21; art. 167, II, 12.
- Lei nº 13.097/2015, art. 54, IV.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000563-44.2024.8.26.0322 e o código 12656F0.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por [redacted] contra a r. sentença de fls. 198/200, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis e Anexos de Lins, que negou pedido de averbação da existência de litígio sobre a propriedade do imóvel objeto da matrícula nº [redacted] daquela serventia.

Em síntese, sustenta o recorrente que eventual alteração do direito de propriedade decorrente de decisão judicial não poderá ser oposta a terceiros adquirentes para fins de evicção, caso a controvérsia não esteja averbada na matrícula do imóvel. Argumenta que a recente mudança legislativa impôs à parte interessada o ônus de dar publicidade à discussão na matrícula, assegurando a ciência sobre possível modificação na titularidade do bem. Pede, ao final, a reforma da sentença para que seja determinada a averbação na matrícula nº [redacted] (fls. 207/213).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 246/248).

Por meio da r. decisão de fls. 250/251, os autos foram redistribuídos a esta E. Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.

De início, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo. Isso porque se discute no presente feito a possibilidade de realização de averbação na matrícula nº [redacted] do Registro de Imóveis e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000563-44.2024.8.26.0322 e o código 12656F0.

Anexos de Lins.

Em se tratando de averbação, e não de registro em sentido estrito, cabível, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, recurso administrativo a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça.

No mérito, a irresignação não vinga.

O recorrente pretende que seja "*registrado/averbado na matrícula nº* [redacted] *a discussão nos autos nº* [redacted] *quanto a usucapião pretendida pelo peticionante, a fim de dar publicidade a eventuais adquirentes*" (fls. 5).

A análise da matrícula acima mencionada revela: que o recorrente adquiriu o imóvel de [redacted] em 11 de março de 1996 (cf. R.7 da matrícula nº [redacted] – fls. 8); que na mesma data, o adquirente deu o bem em hipoteca ao Banco Bradesco S/A (cf. R.8 da matrícula nº [redacted] – fls. 8); que em 10 de setembro de 1997, em leilão realizado em execução extrajudicial, o imóvel foi arrematado pelo Banco Bradesco S/A (cf. R.9 da matrícula nº [redacted] – fls. 8/9); que em 5 de junho de 2018, o Banco Bradesco S/A vendeu o imóvel a [redacted] (cf. R.11 da matrícula nº [redacted] – fls. 9).

A inscrição que o recorrente pretende promover na matrícula diz respeito ao processo nº [redacted] que tramitou perante a 1ª Vara Cível de Lins. Nesse feito, ajuizado em 2018, [redacted] vinte e um anos depois da arrematação do bem pelo Banco Bradesco S/A (cf. R.9 da matrícula nº [redacted] – fls. 8/9), foi obrigado a pedir a imissão na posse do imóvel contra o ora recorrente, que, em defesa, sustentou a tese da usucapião do bem.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000563-44.2024.8.26.0322 e o código 12656F0.



Em primeiro e em segundo graus a imissão na posse foi julgada procedente e o pedido de usucapião, improcedente (fls. 54/57 e 93/100).

Da r. sentença proferida em primeiro grau, destaco trecho que deixa claro inconformismo do recorrente com situação já consolidada:

"*Após a arrematação pelo Banco Bradesco, o requerido ajuizou diversas ações judiciais discutindo a validade da arrematação. Em 1997, ajuizou o processo nº* [redacted] *o qual foi julgado procedente pelo Juízo de primeiro grau, mas foi reformado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme acórdão de fls. 441/442. Não conformado com a decisão, o requerido opôs embargos do devedor em face do Banco Bradesco, sob o número* [redacted] *os quais foram julgados improcedentes, transitando em julgado em 28/06/2006.*

Além dessas ações relativas à posse/propriedade, o requerido ajuizou inúmeras outras, nas quais ele figura como requerente e o Banco Bradesco como requerido. A maioria dessas ações foi ajuizada em 1997, ano da efetivação da expropriação do bem, são elas: 0002223-38.1997 da 3a. Vara Cível (execução de título extrajudicial); [redacted] *2007 da 2a. Vara Cível (habilitação de crédito);* [redacted] *.1996 da 2a. Vara Cível (execução de título extrajudicial);* [redacted] *1996 da 2a. Vara Cível (execução de título extrajudicial);* [redacted] *da 3ª. Vara Cível (execução de título extrajudicial);* [redacted] *da 2a. Vara Cível (execução de título extrajudicial);* [redacted] *da 2a. Vara Cível (embargos a execução);* [redacted] *da 3a. Vara Cível (embargos à execução);*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000563-44.2024.8.26.0322 e o código 12656F0.

[redacted] 2a. Vara Cível (embargos à execução); [redacted] - 3a. Vara Cível (autos suplementares); [redacted] 2a. Vara Cível (queixa crime); [redacted] [redacted] 3a.Vara Cível (procedimento comum); [redacted] 1a. Vara Cível (cautelar Inominada); [redacted] 3a. Vara Cível (cautelar Inominada); [redacted] 3a Vara Cível (procedimento comum); [redacted] 2a. Vara Cível (execução de título extrajudicial); [redacted] 2a. Vara Cível (embargos à execução); [redacted] 2a. Vara Cível (cautelar Inominada).

Registra-se que em nenhuma dessas ações, o requerido obteve êxito.

Na ação de manutenção de posse (1004728-47.2018.8.269.0322), o processo foi extinto sem julgamento do mérito e a sentença transitou em julgado em 16/07/2019" (fls. 55/56).

E em pesquisa realizada nesta data, constatei que o agravo interno interposto pelo ora recorrente não foi conhecido, de modo que a ação de imissão de posse ajuizada por [redacted] finalmente transitou em julgado em 28 de junho de 2024 (cf. fls. 1.025 do processo nº [redacted]

Ou seja, a última cartada do recorrente de tentar reaver imóvel arrematado pelo credor hipotecário em 1997 e vendido a terceiro em 2018 falhou. Transitada em julgado a decisão que indeferiu o pedido de usucapião formulado em defesa pelo recorrente, não há possibilidade de a propriedade de [redacted] ser questionada.

Desse modo, a par de a inscrição pretendida não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000563-44.2024.8.26.0322 e o código 12656F0.

encontrar amparo nem no art. 167, I, 21, da Lei nº 6.015/73[1] (ausência de citação), nem no art. 167, II, 12, da Lei nº 6.015/73[2] (decisões e recursos favoráveis ao interesse do atual proprietário do bem), nem no art. 54, IV, da Lei nº 13.097/2015[3] (ausência de ordem judicial), o pedido de usucapião do bem formulado pelo recorrente foi definitivamente afastado.

Assim, não havendo risco algum de que sobrevenha decisão judicial que repercuta em direito inscrito na matrícula, deve ser mantida a desqualificação do título.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

[1] *Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.*
I - o registro:
(...)
21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
[2] *Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.*
(...)
II - a averbação:
(...)
12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
[3] *Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:*
(...)
IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000563-44.2024.8.26.0322 e o código 12656F0.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 11 de março de 2025, 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 1000563-44.2024.8.26.0322

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo a ele nego provimento**.

Int.

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 1000563-44.2024.8.26.0322 e o código 126963D.