(203/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REGISTRO DE IMÓVEIS – PENHORA – OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Francisca Melo Gama*** contra a r. sentença proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, confirmando a recusa de averbação da penhora junto à matrícula nº 297.162 da referida serventia extrajudicial (fls. 186/189).

Alega a recorrente, em síntese, ser possível a averbação da penhora dos direitos sobre o imóvel adquirido por Jorginaldo Florêncio dos Santos, que figura como executado nos autos do processo nº 0070460-33.2005.8.26.0100, pois juntada, naquele feito, cópia do título aquisitivo do bem pelo devedor. Entende, assim, não haver ofensa ao princípio da continuidade registral (fls. 198/203).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 215/218).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1170875-74.2023.8.26.0100 e o código FB72DB.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial.

No caso em exame, o pedido de averbação formulado pela recorrente foi negado, tendo o Oficial de Registro de Imóveis emitido nota de devolução nos seguintes termos (fls. 10):

> "*O imóvel objeto da matrícula nº 297.162 é de propriedade de OSCAR FARIA PACHECO BORGES, na proporção de 87,1885%; BEATRIZ PACHECO BORGES JUNQUEIRA MEIRELLES, e seu marido GILBERTO JUNQUEIRA MEIRELLES, na proporção de 12,8115%. Portanto, para fins de averbação da penhora, apresentar a via original do título aquisitivo de JORGINALDO FLORENCIO DOS SANTOS, (executado), para fins de exame e registro, em obediência ao princípio da continuidade, previsto no artigo 195 da Lei nº 6.015/73*".

Como é sabido, a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada a seus requisitos formais e sua adequação aos princípios registrais (item 117, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1170875-74.2023.8.26.0100 e o código FB72DB.

E não era mesmo caso de se autorizar a inscrição pretendida.

Da análise da matrícula nº 297.162 (fls. 165/167), verifica-se que o imóvel está registrado em nome de Oscar Faria Pacheco Borges, na proporção de 87,1885%; e de Beatriz Pacheco Borges Junqueira Meirelles e seu marido, Gilberto Junqueira Meirelles, na proporção de 12.8115%, enquanto na decisão que deferiu a penhora dos direitos havidos sobre o bem consta que a ação foi ajuizada pela recorrente contra Jorginaldo Florêncio dos Santos (fls. 11/14).

Como se vê, o titular de domínio não figura no polo passivo da demanda judicial em que expedida a ordem de penhora, o que impede a pretendida averbação por violar o princípio da continuidade. Sobre o tema, ensina Afrânio de Carvalho:

> "*O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente*" (Registro de Imóveis, 4ª edição, 1998, Forense, p. 253).

O título que se pretende fazer ingressar no registro imobiliário deve estar em conformidade com o inscrito na matrícula ou transcrição. Oportuno destacar, ainda, a lição de Narciso Orlandi Neto, para quem:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1170875-74.2023.8.26.0100 e o código FB72DB.

"*No sistema que adota o princípio da continuidade, os registros têm de observar um encadeamento subjetivo. Os atos praticados têm de ter, numa das partes, a pessoa cujo nome já consta do registro. A pessoa que transmite um direito tem de constar do registro como titular desse direito, valendo para o registro o que vale para validade dos negócios*" (Retificação do Registro de Imóveis, Editora Oliveira Mendes, p. 56).

Necessário, por conseguinte, que o titular de domínio seja o mesmo no título apresentado ao registrador e no fólio real, sob pena de violação ao princípio da continuidade, previsto no art. 195 da Lei nº 6.015/73:

"*Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro*".

Nem se alegue que inexistiria ofensa à continuidade registral por conta da apresentação da cópia do título aquisitivo do bem pelo devedor, Jorginaldo Florêncio dos Santos, juntada nos autos do processo nº 0070460-33.2005.8.26.0100 (fls. 15/25), pois, em atenção ao princípio da concentração, há que ser respeitada a regra cogente da inoponibilidade de fato jurígeno ou ato jurídico não constante do registro público. Ou seja, se na matrícula não consta a aquisição de direitos sobre o imóvel pelo devedor, então executado, a qualificação negativa formulada pelo Oficial merece ser confirmada.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1170875-74.2023.8.26.0100 e o código FB72DB.

recebida como recurso administrativo e que a ele seja *negado 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 STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1170875-74.2023.8.26.0100 e o código FB72DB.

CONCLUSÃO

Em 02 de abril de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1170875-74.2023.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como recurso administrativo e a ele ***nego provimento***.

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 1170875-74.2023.8.26.0100 e o código FB80AD.