CONCLUSÃO

Em 07 de março de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **Stefânia Costa Amorim Requena**, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(122/2022 -E)

Recurso Administrativo – Registro de imóveis – Penhora — Transcrição – Discussão sobre a necessidade de abertura de matrícula junto ao Oficial de Registro de Imóveis do local do bem – Ofensa ao princípio da continuidade que impede a averbação requerida – Procedimento de pedido de providências em que a qualificação do título deve ser realizada por inteiro – Reconhecimento de óbice à averbação não indicados na nota de devolução expedida pelo registrador – Cabimento – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Fernanda Pavanelli Teixeira* contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, que manteve o indeferimento do pedido de averbação de penhora do apartamento nº 93 do Edifício Iguassú, localizado na Avenida Manoel da Nóbrega, 686/692, na cidade de São Vicente/SP, junto à respectiva transcrição (fls. 47/50).

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 1018005-84.2021.8.26.0562 e o código AD860F.

Alega a recorrente, em síntese, que por se tratar de ato de averbação, sua inscrição deveria ocorrer junto à transcrição, sob atribuição do Oficial de Registro de Imóveis de Santos, certo que o art. 176, § 1º, inciso I, da Lei nº 6.015/1973 faz referência a ato de registro em matrículas já abertas. Ainda, alega que a ausência de registro do compromisso de compra e venda atribuindo direitos sobre o imóvel ao executado não é causa para indeferimento da pretendida averbação, pois o Oficial registrador não se utilizou de tal fundamento para a recusa formulada (fls. 56/59).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo parcial provimento do recurso (fls. 67/70).

É o relatório.
Opino.

De início, em se tratando de pedido de providências – e não de dúvida, pois o ato buscado é de averbação - a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

No caso em exame, o pedido de averbação formulado pela recorrente foi negado, tendo o Oficial de Registro de Imóveis emitido nota de devolução consignando que: *"A Circunscrição Imobiliária competente para o ato a ser praticado dos direitos da penhora do apartamento 93 do Edifício Iguassu, situado na Avenida Manoel da Nóbrega nºs 686/692, em São Vicente – SP, é do Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente – SP (...)"*, devendo ser solicitada *"no balcão deste Ofício, a certidão atualizada de propriedade deste imóvel, a qual acompanhará o r. Mandado que deverá ser expedido*

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 1018005-84.2021.8.26.0562 e o código AD860F.

para aquela Serventia Imobiliária" (fls. 21/22).

Tal como bem ponderou o MM. Juiz Corregedor Permanente, a discussão sobre a necessidade de abertura de matrícula junto ao Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente para posterior averbação da penhora torna-se irrelevante no caso concreto, por conta de outro óbice existente para a pretendida averbação, este sim insuperável.

É que na certidão de transcrição acostada aos autos consta que o imóvel penhorado foi prometido à venda para Simão Podolsky que, por sua vez, cedeu e transferiu seus direitos e obrigações para a Sociedade Administrativa e Imobiliária Campineira Limitada (fls. 24/26), enquanto no mandado de penhora expedido consta que a ação foi ajuizada pela recorrente contra Vinícius Ribeiro Fernandez (fls. 09/20). Como se vê, os titulares de domínio ou compromissários compradores não figuram no polo passivo da demanda judicial em que expedido o mandado 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).

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 1018005-84.2021.8.26.0562 e o código AD860F.

É sabido que 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:

> *"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 previa matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro."*

Nem se alegue que a nota de devolução não mencionou a ofensa ao princípio da continuidade como óbice à averbação pretendida, pois no procedimento de dúvida, ou no pedido de providências, deve a qualificação do título ser realizada por inteiro, o que permite o reconhecimento de obstáculos ao registro não indicados anteriormente. Nesse sentido, o v. acórdão prolatado pelo Colendo Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível nº 33.111-0/3, da Comarca de Limeira, em que foi relator o

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 1018005-84.2021.8.26.0562 e o código AD860F.



Desembargador Márcio Martins Bonilha:

> *"Inicialmente, cabe ressaltar a natureza administrativa do procedimento da dúvida, que não se sujeita, assim, aos efeitos da imutabilidade material da sentença. Portanto, nesse procedimento há a possibilidade de revisão dos atos praticados, seja pela própria autoridade administrativa, seja pela instância revisora, até mesmo de ofício (cf. Ap. Civ. 10.880-0/3, da Comarca de Sorocaba). Não vai nisso qualquer ofensa ao direito de ampla defesa e muito menos se suprime um grau do julgamento administrativo. O exame qualificador do título, tanto pelo oficial delegado, como por seu Corregedor Permanente, ou até em sede recursal, deve necessariamente ser completo e exaustivo, visando escoimar todo e qualquer vício impeditivo de acesso ao cadastro predial. Possível, portanto, a requalificação do título nesta sede, ainda que de ofício, podendo ser levantados óbices até o momento não argüidos, ou ser reexaminado fundamento da sentença, até para alteração de sua parte dispositiva"* (Revista de Direito Imobiliário, 39/339).

Na mesma linha: CSMSP - Apelação Cível: 1006711-57.2017.8.26.0309; Data de Julgamento: 28/03/2018; Data DJ: 07/05/2018; Relator: Geraldo Francisco Pinheiro Franco; CSMSP - Apelação: 1008593- 69.2019.8.26.0152; Data de Julgamento: 16/03/2020; Data DJ: 14/04/2020; Relator: Ricardo Mair Anafe.

Por fim, cumpre anotar que, diante da alteração introduzida pela Medida Provisória nº 1.085/2021 à Lei nº 6.015/73, pela qual não se mostra mais adequada a realização de atos de

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 1018005-84.2021.8.26.0562 e o código AD860F.

averbação nas transcrições, torna-se imprescindível a abertura de matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição em que situado o bem:

> *"Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975)*
> *§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:*
> *I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)".*

A corroborar tal compreensão, foi revogado o inciso I, do art. 169, da Lei nº 6.015/1973, que possibilitava a averbação à margem do registro, mesmo que o imóvel passasse a pertencer a circunscrição diversa.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e que a ele seja negado provimento.

Sub Censura.

São Paulo, 07 de março de 2022.

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 1018005-84.2021.8.26.0562 e o código AD860F.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 07 de março 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Marcos Dubinco, escrevente técnico judiciário, Gab 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1018005-84.2021.8.26.0562

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.**

Publique-se.

São Paulo, 07 de março de 2022.

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 1018005-84.2021.8.26.0562 e o código AD879C.