CONCLUSÃO

Em 25 de março de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(256/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Procedimento administrativo – Pretensão de cancelamento de averbações de anotações preventivas do ajuizamento de execuções, penhoras, arrolamento e hipoteca judicial em razão da arrematação judicial do imóvel – Penhoras, arrolamento e hipoteca judicial efetuadas em ações distintas daquela em que o imóvel foi arrematado – Cancelamentos que dependem de determinação judicial – Inadequação da via administrativa para o cancelamento de constrição promovida na esfera jurisdicional – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por Eder Teixeira da Silva contra r. decisão da MM. Juíza Corregedora Permanente que indeferiu pedido de cancelamento das averbações de anotações preventivas do ajuizamento de execuções, das penhoras, arrolamento e hipoteca judicial que gravam o imóvel objeto da matrícula nº 112.644 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que foi objeto de arrematação em ação de execução judicial, em razão da inadequação da via administrativa para essa finalidade (fl. 115/118).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110734-94.2020.8.26.0100 e o código 2C5245D.

O recorrente alegou, em suma, que o imóvel foi arrematado por Alcides dos Santos Lisboa, em ação judicial, com posterior registro da arrematação (R. 45 da matrícula nº 112.644). Afirmou que a arrematação é forma originária de aquisição da propriedade e acarretou a perda da eficácia das constrições que incidiam sobre o imóvel. Asseverou que em razão da ineficácia devem ser averbados os cancelamentos das ordens de indisponibilidade, medida que também decorre da inexistência de vínculo entre o arrematante e o antigo proprietário. Reiterou que os ônus que incidiam sobre o imóvel ficaram sub-rogados no valor da arrematação, por se tratar de forma originária de aquisição do domínio, e que a exigência de ordens específicas para as averbações de cancelamento, pelos Juízos das ações de execução, não se coaduna com os princípios processuais da celeridade e da economia (fl. 125/134).

A douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 145/146).

Opino.

A certidão de fl. 16/37 demonstra que sobre o imóvel objeto da matrícula nº 112.644 do 8º Registro de Imóveis da Comarca da Capital incidem as penhoras, o arrolamento e as ações de execução averbadas sob nºs 5 a 44, sendo a averbação nº 30 relativa a hipoteca judicial.

Demonstra, ainda, que o imóvel foi arrematado por Alcides dos Santos Lisboa, o que acarretou o cancelamento da averbação nº 6 que correspondia à penhora realizada na ação em que foi

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110734-94.2020.8.26.0100 e o código 2C5245D.

promovida a alienação judicial do imóvel (fl. 35).

Ainda conforme a referida certidão, as averbações das penhoras de nºs 8 e 35 foram canceladas em cumprimento de mandados judiciais (fl. 36).

Assim como ocorreu com as penhoras a que se referem as averbações 8 e 35, o cancelamento das averbações de ajuizamento de execução, demais penhoras, arrolamento e hipoteca judicial que ainda incidem sobre o imóvel dependem de ordem judicial, expedida pelos Juízos das ações em que foram promovidas ou pelo juízo da ação de execução em que foi realizada a arrematação e que decidiu sobre o concurso de credores (fl. 38/80).

Isso porque as referidas anotações preventivas, as penhoras, o arrolamento e o ônus de hipoteca judicial gravam o imóvel por força de decisões em ações de execução, prolatadas no exercício da jurisdição.

E os atos dos juízes no exercício da jurisdição não se podem ser revistos na esfera administrativa para a finalidade de determinação de cancelamento das constrições e ônus que gravam o imóvel.

Portanto, a origem judicial das constrições e do ônus hipotecário impõe a análise de sua prevalência pelos respectivos juízos das ações de que emanaram, ou pelo juízo da ação de execução em que foi promovida a arrematação e o concurso de credores e que tem, por essa razão, atribuição para deliberar sobre os efeitos produzidos pela alienação do imóvel em leilão judicial. Nesse sentido, entre outros, foi o r. parecer apresentado em conjunto pelo Desembargador Vicente de Abreu Amadei e pelo Dr. Álvaro Luiz Valery Mirra, então Juízes Auxiliares da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110734-94.2020.8.26.0100 e o código 2C5245D.

Corregedoria, no Protocolado CGJ nº 11.394/2006 (238/06-E), que foi aprovado pelo Excelentíssimo Desembargador Gilberto Passos de Freitas, j. 26.06.2006, com a seguinte fundamentação:

> "*1. O cancelamento de registros de penhoras, arrestos e seqüestros anteriores em virtude do registro de carta de arrematação do bem*
> *Como bem lembrado pelo ilustre Oficial Registrador autor da consulta, Dr. Flauzilino Araújo dos Santos, constitui entendimento firmado pelo Colendo Conselho Superior da Magistratura, a partir de acórdãos relatados pelo eminente Desembargador Dínio de Santis Garcia, então Corregedor Geral da Justiça (Apelações Cíveis ns. 13.838-0 e 15.296-0/4 j. 03.08.1992), o de ser possível o registro de cartas de arrematação ou de adjudicação expedidas em ações de execução, independentemente do cancelamento direto e autônomo dos registros de penhoras, arrestos e seqüestros anteriores.*
> *Isso porque, segundo tal orientação, fundada na doutrina de Afrânio de Carvalho, são duas as espécies de cancelamento das inscrições imobiliárias: uma direta, dependente de assento negativo; outra indireta, consistente na ressonância de inscrições subseqüentes sobre as anteriores. O registro de arrematações e adjudicações está incluído, precisamente, nesta última modalidade de cancelamento - 'indireto' -, já que, a arrematação e a adjudicação têm força extintiva de onerações pessoais e reais, trasladando-se, especialmente no caso da arrematação, o vínculo da penhora para o preço da aquisição do bem.*
> *E é exatamente por se referir ao denominado 'cancelamento indireto' de inscrição imobiliária que se torna desnecessária a elaboração de assento negativo de penhoras, arrestos e seqüestros antecedentes, exceção feita à hipótese de registro de hipoteca.*
> *Pertinente transcrever, neste passo, trecho de um desses venerandos acórdãos que tiveram voto condutor da lavra do eminente Desembargador Dínio de Santis Garcia:*
>
> > *'Quanto ao modo, são duas as espécies de cancelamento das*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110734-94.2020.8.26.0100 e o código 2C5245D.

inscrições imobiliárias: uma: direta, dependente de assento negativo; outra; indireta, consistente na ressonância de inscrições subseqüentes sobre as anteriores (cfr. AFRÂNIO DE CARVALHO, 'Registro de Imóveis', 1977, pág. 158).

Assim, o registro da arrematação (para o caso, o da adjudicação) não reclama o cancelamento direto e autônomo do registro das constrições precedentes, porque ele se afeta negativamente pela inscrição mais nova. Isso se dá porque a arrematação (aqui: a adjudicação) tem força extintiva das onerações pessoais e até mesmo das reais (cfr. artigo 251, II, Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; AFRÂNIO DE CARVALHO, op. cit., pág. 83), e da extinção do direito é que deriva a admissão de cancelamento do registro que lhe corresponda (RIFÁ SOLER, 'La anotación preventiva de embargo', 1983, págs. 510 e ss.). O vínculo da penhora traslada-se para o preço da aquisição, sobre o qual concorrem os credores (LOPES DA COSTA, com apoio em DÍDIMO DA VEIGA e CARVALHO SANTOS, 'Direito Processual Civil Brasileiro', 1947, IV, pág. 169).

Observe-se, por fim, que, no cancelamento indireto, é despicienda, em regra, a elaboração de assento negativo, salvo quanto à hipoteca, em vista da necessidade de qualificar-se pelo registro a ocorrência - que não é automática - da causa extintiva segundo prescreve o artigo 251, II, da Lei n. 6.015, citada'. (Ap. Cív. 13.838-0, j. 24.02.1992).

Saliente-se, também, que, de acordo com entendimento já manifestado por esta Corregedoria Geral da Justiça, em parecer da lavra do ilustre Juiz Auxiliar, Dr. João Omar Marçura, aprovado pelo eminente Desembargador Luiz Tâmbara (Protocolado CG n. 2658/2001), em que se acolheu orientação estabelecida pelo Meritíssimo Juiz Titular da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, Dr. Oscar José Bittencourt Couto, com o registro da carta de arrematação de imóvel expedida em uma das diversas execuções porventura existentes, os registros das penhoras que tiveram regular acesso ao fólio real em virtude de o imóvel pertencer ao devedor executado deixam de ter eficácia em relação ao arrematante, na condição

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110734-94.2020.8.26.0100 e o código 2C5245D.

de novo titular do domínio sobre a coisa, circunstância que autoriza posteriores alienações do bem por parte deste último, independentemente do cancelamento das constrições anteriores, e impede o registro de futura arrematação ou adjudicação concernente às outras penhoras, por força do princípio da continuidade registral.

Como se pode perceber, no tocante ao registro da arrematação ou adjudicação o que se verifica é a sua 'ressonância' sobre o registro das constrições anteriores (penhoras, arrestos ou seqüestros), para a retirada da eficácia destas em relação ao credor que arremata ou adjudica o imóvel, configurador do aludido 'cancelamento indireto'. Não há, nesses termos, 'cancelamento direto' das constrições anteriores, dependente de assento negativo, razão pela qual inviável se mostra falar em automático cancelamento do registro daquelas com base tão-só no registro da arrematação ou adjudicação, a partir de requerimento do interessado.

É certo, porém, que tal cancelamento direto das penhoras antecedentes, embora despiciendo, como visto, pode, efetivamente, ser obtido pelo interessado, a fim de evitar dificuldade na leitura e no entendimento, por parte de leigos, da informação gerada pela matrícula, como mencionado pelo Meritíssimo Juiz Corregedor Permanente (fls. 77). Mas para tanto, dever-se-á obter ordem judicial, expedida pelo juízo da execução que determinou a penhora.

Anote-se que a ordem judicial em questão se mostra imprescindível para o cancelamento direto das penhoras, já que estas foram determinadas pelo juiz da execução, no exercício regular da jurisdição, não cabendo sequer ao Juiz Corregedor Permanente ou a esta Corregedoria Geral de Justiça, no exercício de atividade meramente administrativa, deliberar a respeito. Como se sabe, no sistema jurídico-constitucional brasileiro, admite-se que os atos dos demais Poderes do Estado - legislativos e administrativos - sejam revistos pelos juízes no exercício da jurisdição, mas o contrário, ou seja, a revisão dos atos jurisdicionais dos juízes pelas autoridades legislativas ou administrativas, é absolutamente inadmissível (Cândido Rangel Dinamarco, Instituições de Direito Processual Civil. São Paulo:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110734-94.2020.8.26.0100 e o código 2C5245D.

Malheiros, 2001, vol. I, p. 310).

Nesse sentido, inclusive, o entendimento manifestado por esta Corregedoria Geral da Justiça, em decisão proferida pelo eminente Desembargador Luís de Macedo, então Corregedor Geral da Justiça, a partir de parecer da lavra do ilustre Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. Luís Paulo Aliende Ribeiro:

> *'Registro de Imóveis - Pretensão de cancelamento dos demais registros de penhora incidentes sobre imóvel adjudicado ao credor em processo judicial - Indadequação da via administrativa - Recurso Improvido - Decisão mantida.*
>
> *(...)*
>
> *Pretende o apelante a reforma da decisão de primeiro grau, para que seja determinado, administrativamente, em razão do registro da adjudicação do imóvel em favor do recorrente (R.30/25.863), o cancelamento de todas as penhoras registradas na matrícula nº 25.863 posteriormente ao R.4/25.863, referente à penhora que deu origem à mencionada adjudicação.*
>
> *Tal pretensão, no entanto, não pode ser atendida nesta via administrativa, como bem apreciado pela r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente, pois a penhora se constitui em ato processual determinado no exercício regular da jurisdição, e cujo levantamento, substituição ou insubsistência, com o conseqüente reflexo no registro imobiliário, somente poderia ser determinado pelo próprio juiz do processo judicial no qual determinada cada constrição.*
>
> *O noticiado ingresso da carta de adjudicação que atribuiu a propriedade do imóvel ao recorrente, pessoa diversa do executado nas penhoras objeto dos registros R.5/25.863 a R.29/25.863, efetivados em face de execuções fiscais promovidas pela Fazenda do Estado de São Paulo ou em reclamações trabalhistas, implica, em face da presunção de regularidade do registro efetivado, na ineficácia das referidas penhoras, pois o registro de futura*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110734-94.2020.8.26.0100 e o código 2C5245D.

arrematação ou de futura adjudicação correspondente a quaisquer dessas penhoras mostrar-se-ia impossível em face do princípio da continuidade.

Essa a conseqüência natural da adjudicação, que, ao contrário do pretendido pelo recorrente, não implica no cancelamento dos registros das penhoras determinadas em outros processos judiciais.' (Processo CG nº 2.413/99).

Assim, sem expressa ordem judicial oriunda do juízo que determinou a constrição, não se pode admitir o cancelamento de penhoras, arrestos e seqüestros antecedentes, como decorrência automática do registro da arrematação ou adjudicação dos bens constritos havida em execução judicial" (grifei).

Essa solução não se altera pela pretendida natureza originária da arrematação do imóvel.

Primeiro porque, como visto, a origem judicial das ordens de penhora, arrolamento e hipoteca judicial não permite a revisão na esfera administrativa, para efeito de cancelamento das restrições e ônus, com sobreposição do juízo administrativo em relação ao jurisdicional.

Segundo porque a atual jurisprudência do Colendo Conselho Superior da Magistratura é no sentido de que, para efeito de registro, a arrematação não caracteriza forma originária de aquisição da propriedade, como se verifica na Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344, Rel. Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco, j. 10.12.2019, com a seguinte ementa:

"*REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de Arrematação – Título judicial sujeito à qualificação registral – Forma derivada de aquisição de propriedade - Desqualificação por ofensa ao princípio da continuidade -*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110734-94.2020.8.26.0100 e o código 2C5245D.

Dúvida julgada procedente – Recurso não provido, com determinação".

Sobre esse tema cabe observar, novamente, que a possibilidade de sub-rogação dos créditos no preço da arrematação não autoriza que na esfera administrativa sejam afastadas as atribuições dos juízes das ações de execução para decidir sobre os efeitos da arrematação em relação aos demais credores que promoveram as outras penhoras, arrolamento e hipoteca judicial do imóvel, assim como para decidir sobre os efeitos que decorrem do concurso de credores.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 04 de agosto de 2021.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110734-94.2020.8.26.0100 e o código 2C5245D.

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

Recurso Administrativo nº 1110734-94.2020.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 05 de agosto de 2021, 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.

Oportunamente, remetam-se os autos à Vara de origem.

Intimem-se.

São Paulo, 05 de agosto de 2021.

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 1110734-94.2020.8.26.0100 e o código 2C42690.