CONCLUSÃO

Em 22 de outubro de 2021, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(475/2021/ -E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – Averbação de penhora – Princípio da Prioridade – Títulos prenotados sucessivamente – O exame do título subsequente depende do vencimento ou inscrição das prenotações anteriores – No caso concreto, ainda que existam outros títulos com prenotações anteriores, a averbação da penhora está obstada devido à clausula de impenhorabilidade com a qual foi gravado o imóvel, que só pode ser afastada por determinação na esfera jurisdicional – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por *Twin Investimentos e Serviços Ltda.* contra r. decisão da MM. Juíza Corregedora Permanente do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, que julgou improcedente o pedido de providências e indeferiu a pretendida averbação de penhora na matrícula nº 21.921 da referida serventia imobiliária (fl. 150/152).

Em síntese, a recorrente, após consignar que a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059168-72.2021.8.26.0100 e o código 2F5F7AD.

penhora decorreu da conversão do arresto determinada no processo nº 1047585-27.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 41ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, cuja decisão já alcançou o seu trânsito em julgado, afirma que a indisponibilidade inscrita na matrícula (Av. 10) não se aperfeiçoa como óbice à pretendida averbação da penhora, porquanto a restrição inscrita apenas impede os atos de disposição do bem pelo próprio titular do domínio, permitindo, contudo, as penhoras e outros atos de constrição judicial. Logo, o título deve ingressar no álbum imobiliário (fl. 157/170).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 184/187).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, 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, certo que o inconformismo foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pela MM. Juíza Corregedora Permanente.

Necessário ressaltar, inicialmente, que 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, conforme o disposto no item 117, do Capítulo XX, das Normas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059168-72.2021.8.26.0100 e o código 2F5F7AD.

de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça[1]. Aliás, a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344 e Apelação Cível nº 1001015-36.2019.8.26.0223).

No caso concreto, foi prenotada aos 12 de abril de 2021 (prenotação nº 350.379) perante o 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, certidão de penhora *online* tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 21.921 junto àquela serventia imobiliária, expedida nos autos da ação de execução que tramita perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Campinas (Processo nº 1000014-86.2918.8.26.0114), conforme se vê dos documentos acostados a fl.18/22.

Diversamente do alegado, a penhora não é decorrente da conversão do arresto determinada no processo nº 1047585-27.2020.8.26.0100, em curso perante a 41ª Vara Cível da Comarca de São Paulo.

O Oficial de Registro de Imóveis emitiu nota de devolução (fl. 20/21), apontando os seguintes óbices:

> *"Existem prenotados sob n. 343.938, em data de 16/10/2020, e 348.453, em data de 22/02/2021, títulos que gozam da prioridade prevista nos artigos 11, 12 e 186 da Lei n. 6.015/73 – Lei de Registros Públicos em relação a este, sendo o primeiro um Pedido de*

[1] 117. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059168-72.2021.8.26.0100 e o código 2F5F7AD.

Providências, cuja prenotação é válida por tempo indeterminado. Essas prenotações, enquanto vigentes, impedem o acesso ao Registo de Imóveis de qualquer outro título que lhe seja contraditório.

Se não fosse o impedimento acima, ainda:

A certidão apresentada objetiva o registro da penhora sobre 100% do imóvel objeto da matrícula n. 21.921, o qual pertence à ANA PAULA MONTEIRO BOSSONARO, tendo como usufrutuária MYRTHES MONTEIRO BOSSONARO (consta da certidão apresentada que a responsabilidade patrimonial foi decretada pelo MM. Juiz no processo (arts. 790 e 792 do CPC), com decisão datada de 25/03/2021, fls. 451).

No entanto, cumprimos informar que:

A referida matrícula encontra-se bloqueada conforme averbação n. 11, em obediência ao ofício expedido aos 16/10/2019, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital – Defeito, nulidade ou anulação.

Assim, tendo em vista o bloqueio não é possível a prática de qualquer ato na matrícula, nos termos do artigo 214 da Lei n. 6.015/73, ressalvada a hipótese do §4º do referido artigo.".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059168-72.2021.8.26.0100 e o código 2F5F7AD.

Por força do princípio da prioridade, os atos registrais são praticados de acordo com a ordem de apresentação dos respectivos títulos, de modo que, apresentados títulos contraditórios, aquele com número de protocolo anterior será registrado. Caso esgotado o prazo da prenotação de 30 dias sem que tenham sido cumpridas as exigências, o título seguinte na ordem de prenotações será qualificado e, não havendo exigências, registrado.

É o que dispõe a Lei 6.015/73:

"Art. 182 – Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação.

Art. 186 – O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

Art. 205 – Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais."

Ainda segundo dispõem os itens 35 e 37, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

35. O número de ordem determinará a prioridade do título.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059168-72.2021.8.26.0100 e o código 2F5F7AD.

37. No caso de prenotações sucessivas de títulos contraditórios ou excludentes, criar-se-á uma fila de precedência. Cessados os efeitos da prenotação, poderá retornar à fila, mas após os outros, que nela já se encontravam no momento da cessação.

37.1. O exame do segundo título subordina-se ao resultado do procedimento de registro do título que goza de prioridade. Somente se inaugurará novo procedimento registrário, ao cessarem os efeitos da prenotação do primeiro. Nesta hipótese, os prazos ficarão suspensos e se contarão a partir do dia em que o segundo título assumir sua posição de precedência na fila."

Conforme apontado, há dois títulos prenotados anteriores à certidão de penhora apresentada pelo requerente: protocolo nº 343.938, certidão de arresto desqualificada (pedido de providências nº 1094638-04.2020.8.26.0100); e protocolo nº 348.453, ordem judicial de indisponibilidade.

Disso decorre que a prenotação do título apresentado pelo postulante somente poderá ter ingresso na matrícula após o vencimento das prenotações anteriores, ou se, após a inscrição destas, não existir contradição que impeça a pretendida averbação da penhora, sob pena de violar a prioridade de registro prevista na lei.

Estabelecido que a averbação depende do vencimento ou inscrição das prenotações anteriores, cumpre analisar se há algum

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059168-72.2021.8.26.0100 e o código 2F5F7AD.

impedimento ao ingresso o título caso não houvesse prenotações prioritárias anteriores.

E, de fato, o título não ingressaria no fólio real.

Assim se afirma, não devido à indisponibilidade e ao bloqueio judicial averbados na matrícula imobiliária (respectivamente, Av. 10 e Av. 11), mas sim por conta da cláusula de impenhorabilidade com a qual foi gravado o imóvel (Av. 09).

A indisponibilidade e o bloqueio averbados na matrícula imobiliária (certidão acostada a fl. 190/195) impedem a inscrição de atos que importem na disposição do bem pelo próprio titular do domínio, não os atos de constrição judicial, dentre eles a penhora.

O próprio Código Normativo estabelece em seu item 413, do Capítulo XX:

> *"413. As indisponibilidades averbadas nos termos do Provimento CG. 13/2012 e CNJ nº 39/2014 e na forma do §1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de constrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel desde que a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade, ou a que distribuído o inquérito judicial a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059168-72.2021.8.26.0100 e o código 2F5F7AD.

execução."

Já a impenhorabilidade diz respeito à impossibilidade de o bem servir à penhora e, uma vez assim clausulado, obstado está o ingresso da ordem de penhora.

A doação feita por Myrthes Monteiro Bossonaro a Ana Paula Monteiro Bossonaro, com reserva de usufruto vitalício, gravou o imóvel com cláusula restritiva vitalícia de impenhorabilidade, extensiva aos frutos e rendimentos (Av. 09).

Destarte, encontrando-se o imóvel clausulado com a impenhorabilidade, a qual, por sua vez, está publicizada na matrícula e devidamente vigente até que venha a ser cancelada ou extinta, nos termos do art. 252 da Lei nº 6.015/73, resulta obstado o ingresso da pretendida averbação de penhora.

A via administrativa não se presta a eventual afastamento de cláusula de impenhorabilidade, competindo ao interessado, pelas vias próprias, discutir a validade da restrição imposta, enfrentando, nesse passo, a vontade do instituidor.

De arremate, impende registrar que o exame qualificador do título, mesmo em sede recursal, deve necessariamente ser completo e exaustivo, visando escoimar todo e qualquer vício impeditivo de acesso ao cadastro predial, de modo que não há que se falar, na hipótese em testilha, em decisão *extra petita* ou violação do contraditório ou ampla defesa.

Diante do exposto, o parecer que submeto a Vossa

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059168-72.2021.8.26.0100 e o código 2F5F7AD.

Excelência, respeitosamente, é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 16 de dezembro de 2021.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA

Juíza Assessora da Corregedoria

(assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059168-72.2021.8.26.0100 e o código 2F5F7AD.

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

Recurso Administrativo nº 1059168-72.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 16 de dezembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação interposta como recurso administrativo e a ele nego provimento.

São Paulo, 16 de dezembro 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 1059168-72.2021.8.26.0100 e o código 2F5F682.