(520/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - AVERBAÇÃO DE PENHORA DE IMÓVEL - ATO CONSTRITIVO DETERMINADO EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS - EXIGÊNCIA DE PRÉVIO REGISTRO DO FORMAL DE PARTILHA DO INVENTÁRIO DA FALECIDA PROPRIETÁRIA TABULAR - OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE - PARECER PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO ADMINISTRATIVO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo (fls. 259/269), interposto por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARQUEZ DE SÃO VICENTE, contra a r. sentença de fls. 246/252, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

A r. sentença julgou improcedente o pedido de providências interposto pelo condomínio ora recorrente, sob o entendimento de que, embora a ação de cobrança de débitos condominiais tenha sido ajuizada em face do proprietário tabular e dos sucessores da falecida proprietária tabular, há necessidade do anterior registro do formal de partilha

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058173-54.2024.8.26.0100 e o código 10E4D58.

tirado do inventário desta para que, então, seja averbada a ordem de penhora do imóvel, sob pena de inobservância do princípio da continuidade.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 284/287).

É o relatório.

Opino.

Da análise dos autos, depreende-se que o imóvel objeto da matrícula nº 81.851 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, de propriedade de **Manuel Enrique Daza Morantes** e **Maria Castaña de Daza**, foi objeto de penhora na ação de cobrança de débitos condominiais que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARQUEZ DE SÃO VICENTE** ajuizou e que tramitou perante a 39ª Vara Cível dessa Comarca (Autos de nº 0037910-96.2016.8.26.0100, fls. 23 e 115).

Necessário esclarecer que a referida ação de cobrança foi ajuizada em face de MANUEL ENRIQUE DAZA MORANTES e dos sucessores de Maria Castaña (ou Castaño) de Daza, falecida em 20/07/1987 (fl. 43), quais sejam ENRIQUE DAZA CASTANO, MAURÍCIO ALBERTO DAZA CASTANO, MARTHA LIGIA DAZA DE ZULUAGA e seu marido JAIME LEON ZULUAGA POSADA, OLGA BEATRIZ DAZA CASTANO e seu marido RODRIGO HIGINO TABARES URREA, conforme se constata da partilha de fls. 89/90 e correspondente sentença homologatória de fl. 111.

A ação de cobrança foi julgada procedente e sobreveio a fase de cumprimento de sentença, tendo sido deferida a penhora do supracitado imóvel em 2018 (fls. 23/24), seguindo-se a expedição do respectivo ofício para averbação da constrição na matrícula em abril de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058173-54.2024.8.26.0100 e o código 10E4D58.

2020 (fl. 115).

O título foi apresentado em três oportunidades, sendo que a última prenotação, sob nº 661.898, foi realizada em razão do decurso do prazo legal da prenotação anterior, sob nº 597.798, quando, então, o título foi qualificado negativamente, nos seguintes termos (fls. 139/140):

> *"CERTIFICO e dou fé, que o presente título foi apresentado nesta Serventia em 17 de Fevereiro de 2021, tendo sido prenotado sob o nº. **597798** e devolvido com as seguintes exigências.*
>
> *O valor total das custas e emolumentos do presente título, calculados com base na Lei Estadual nº11.331/02, importa em R$397,40, tendo sido depositada a importância de R$60,66, restando um saldo remanescente a ser recolhido R$336,74.*
>
> *Inicialmente cumpre destacar o pacífico entendimento jurisprudencial de que os títulos judiciais também estão sujeitos à qualificação registral (v.g. Apelação Cível nº 0003670-05.2015.8.26.0363, do Conselho Superior da Magistratura), com previsão inclusive nas Normas de Serviço do Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo: Item 117, do Cap. XX das Normas de Serviço do Extrajudicial: 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.*
>
> *Feita esta observação preliminar informa-se o quanto*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058173-54.2024.8.26.0100 e o código 10E4D58.

segue: ***No ofício expedido em 11 de fevereiro de 2021 restou expressamente consignado que em caso de nova devolutiva o interessado deverá se valer da previsão contida no artigo 198 da Lei de Registros Públicos, se for o caso, não afastando, destarte, o dever legal desta Serventia de qualificar a presente penhora.***

Posto isso, tendo em vista a informação da existência de formal de partilha expedido, possivelmente, em razão do falecimento de Maria Castana de Daza, em respeito aos princípios registrários da continuidade e o da disponibilidade insculpidos nos artigos 195 e 237 da Lei de Registros Públicos, será necessário proceder o prévio registro deste título*.*

Neste sentido:

1VRPSP - PROCESSO: 0043584-31.2011.8.26.0100. EMENTA NÃO OFICIAL. 1 - Os títulos judiciais submetem-se à qualificação registral. 2 - Penhora - executado que figura no fólio como divorciado e na matrícula solteiro. Exige-se a prévia averbação do casamento, divórcio e do formal de partilha em atenção ao princípio da continuidade.

Cumpre destacar a legitimidade do credor em promover o registro da partilha de bens face ao disposto no artigo 616, inciso VI, do Código de Processo Civil.

O valor total dos emolumentos incidentes na averbação da penhora correspondem, nesta data, no total de R$ 336,74,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058173-54.2024.8.26.0100 e o código 10E4D58.

cujo cálculo é realizado conforme a Lei Estadual nº 11.331/02." (g.n.)

Dos autos também se constata que houve tentativa de registro do formal de partilha pelo falecimento da condômina do imóvel, Maria Castaña de Daza, o qual também foi qualificado negativamente, fls. 17/18.

Todavia, no presente recurso não se discute a qualificação negativa do formal de partilha, mas apenas do mandado de penhora do imóvel.

A pretensão do recorrente é destinada à averbação da penhora do imóvel para viabilizar seja levado à hasta pública, obtendo-se, assim, a satisfação da dívida condominial.

Contudo, o Registrador exigiu que o formal de partilha da falecida proprietária tabular seja registrado antes da pretendida averbação da penhora, a fim de ser observado o princípio da continuidade.

Isso porque a averbação da penhora na matrícula do imóvel não pode ser efetivada sem o referido registro, sob pena de ofensa ao princípio da continuidade registral, como bem observou a r. sentença.

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 a lição de Narciso Orlandi Neto:

"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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058173-54.2024.8.26.0100 e o código 10E4D58.

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."

Conclui-se, pois, pela regularidade da exigência apresentada pelo Oficial para que a averbação da penhora na matrícula do imóvel seja obsequiosa ao princípio da continuidade registrária.

Tampouco ocorre descumprimento de decisão judicial em via administrativa. Ainda que realizada a penhora em juízo, sua averbação no âmbito administrativo depende do atendimento dos princípios registrais, entre eles, o da continuidade.

Assim sendo, somente após a solução da pendência quanto às exigências levantadas em relação ao registro do formal de partilha mencionado, em suscitação de Dúvida perante o C. Conselho Superior da Magistratura, é que será viabilizada a averbação pretendida.

Por oportuno, muito embora não estejam em discussão os óbices apresentados ao registro do formal de partilha, já que o presente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058173-54.2024.8.26.0100 e o código 10E4D58.

pedido de providências se refere tão somente à pretensão de averbação do mandado de penhora, insta fazer algumas observações sobre as exigências levantadas ao registro do formal de partilha, sem olvidar que, em eventual reapresentação do título e insistência do Oficial em seu posicionamento, a questão poderá ser dirimida em dúvida oportuna, perante a Corregedoria Permanente, com possível revisão pelo Conselho Superior da Magistratura, em recurso de apelação.

O Oficial exarou exigências atinentes ao princípio da especialidade subjetiva, postulando a apresentação de documentação de CPF/ME e certidão de casamento da autora da herança e dos herdeiros, assim como de certificado de naturalização do viúvo e de declaração de todos, cônjuges e herdeiros, atestando a profissão e respectivos domicílios (fls. 17/18).

A r. sentença aduziu a possibilidade de serem afastadas as exigências relativas aos números de RG e CPF, bastando que os herdeiros fossem qualificados por sua filiação, mas entendeu que a filiação de Maurício Alberto Daza Castano, Enrique Daza Castano, Martha Lígia Daza de Zuluaga casada com Jaime Leon Zuluaga Posada, Olga Beatriz Daza Castano casada com Rodrigo Higino Tabares Urrea não puderam ser comprovadas. Quanto ao certificado de naturalização do viúvo e da declaração de todos, cônjuges e herdeiros, atestando a profissão e respectivos domicílio, a sentença silenciou.

Insta observar que o atendimento ao princípio da especialidade subjetiva visa a combater a imprecisão e a insegurança do sistema registrário, mas não autoriza excesso de rigor ou formalismo no exame da documentação apresentada pelo usuário do serviço.

Nesse sentido, vale destacar precedente importante:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058173-54.2024.8.26.0100 e o código 10E4D58.

"A especialidade subjetiva [3] é princípio registral e, como tal, deverá ser efetivado para combater a imprecisão que tanto compromete a segurança do sistema. No entanto, o excessivo rigor com a documentação será considerado abusivo e aí, sim, caberá intervenção judicial para levantar o obstáculo ao registro quando não houver dúvida sobre a identificação dos usuários do serviço.

É preciso respeitar o dispositivo que atribui fé pública aos documentos judiciais (art. 19, II, da CF) para decidir sobre a aptidão do Formal de Partilha. A qualificação completa das partes consta dos autos do inventário, sendo o suficiente para comprovar o estado de filiação, nos art. 176, §1º, II, 4, "a" da Lei nº 6.015/73.

Na verdade, o excesso de formalismo e a preocupação com as mudanças das decisões imbuídas de caráter normativo[4] são assuntos recorrentes no âmbito registral, exatamente porque a observância do princípio da legalidade busca a almejada estabilidade jurídica que concede segurança para o usuário. O cenário, embora compreensível sob a ótica dos delegados, não pode burocratizar a função judicial, retirando do juiz o necessário tirocínio voltado à adequada interpretação de uma situação concreta, como no caso dos apelantes que precisam efetivar a partilha do único bem imóvel deixado pelo de cujos, inclusive para regularizar o inventário da genitora, e não conseguem superar uma exigência cujo propósito é fazer constar no assento o número cadastral de pessoas falecidas e ausentes.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058173-54.2024.8.26.0100 e o código 10E4D58.

Portanto, os documentos existentes no expediente permitem, de forma razoável, a identificação da viúva e dos herdeiros, o que é suficiente para afastar os riscos de "homonímia", até porque serão escriturados o nome completo e a filiação. O episódio justifica o ingresso do Formal da Partilha sem comprometer a confiança dos dados cadastrais, não havendo motivo para obstar a formalização do registro e a abertura de matrícula" (Apelação nº 0013913-10.2013.8.26.0482; Relator Desembargador: Manoel Pereira Calças; data do julgamento: 21/06/2016).

No caso, as exigências referiram-se à apresentação de documentação de CPF/ME e certidão de casamento da autora da herança e dos herdeiros, assim como de certificado de naturalização do viúvo e de declaração de todos, cônjuges e herdeiros, atestando a profissão e respectivos domicílios.

Mas, semelhantemente ao precedente transcrito, a qualificação das partes constou dos autos do arrolamento, notadamente nos instrumentos de procuração (fls. 42 e 52 a 57), e no plano de partilha (fls. 89/90), que foi homologado (fls. 111).

Ao que parece, portanto, há documentação bastante que permite a identificação do viúvo e dos herdeiros de forma razoável, afastando-se o risco de "homonímia".

Relativamente à exigência de apresentação de guia de ITBI por estar ilegível o recolhimento, é certo que o comprovante de recolhimento do ITBI foi apresentado a juízo e deu ensejo à homologação da partilha, o que não ocorreria se o pagamento não houvesse sido

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058173-54.2024.8.26.0100 e o código 10E4D58.

comprovado, daí porque a exigência, ao que se apresenta, aparenta não se sustentar.

Uma vez reapresentado o formal de partilha à qualificação do registrador, caso insista nos óbices levantados, caberá à parte solicitar a suscitação da dúvida, quando, então, a questão será submetida à análise da Corregedoria Permanente e, eventualmente, do Conselho Superior da Magistratura, em apelação, o qual dará a palavra final a respeito da questão, podendo, até mesmo, entender de modo diferente ao quanto ora observado.

Se o formal de partilha lograr ser registrado, cuidar-se-á tão somente de aferir se prevalecem as exigências para averbação da penhora, nos termos do pretendido pela parte.

Em suma, por ora, é de rigor a manutenção do óbice registral à averbação do mandado de penhora porque necessário o precedente registro do formal de partilha.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente se submete à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso, mantendo-se o óbice à averbação do mandado de penhora do imóvel.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1058173-54.2024.8.26.0100 e o código 10E4D58.

CONCLUSÃO

Em 22 de agosto 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 1058173-54.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso, mantendo-se o óbice à averbação do mandado de penhora do imóvel.

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 1058173-54.2024.8.26.0100 e o código 10FB2C9.