PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1048666-74.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 27 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora ***CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI***, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(135/2022-E)

Pedido de providências – Pedido de declaração de nulidade da averbação de penhora/indisponibilidade de direitos e da averbação da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário do imóvel objeto dos autos – Atos de inscrição impugnados que apenas refletiram cumprimento de ordens judiciais recebidas – Judicialização das discussões que impede a revisão administrativa dos atos registrários – Recurso desprovido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação (fls. 665/682), interposto por **Albej Administração de Bens e Participações Eireli** contra a r. sentença de fls. 649/652, proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que julgou improcedente o pedido de providências em que se pleiteou o cancelamento da consolidação da propriedade do imóvel da matrícula de nº 13.342 daquela Serventia (fls. 36/47), conforme averbação nº 17, sob

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 1048666-74.2021.8.26.0100 e o código ADF5DD.

alegação de que houve nulidade das averbações das decisões judiciais de indisponibilidade e penhora (Av. nº 16) decretadas nos autos da execução fiscal de nº 0001376-38.2016.4.03.6144, originada da 1ª Vara Federal de Barueri.

Aduz a recorrente, em suma, que a nulidade havida no tocante ao cumprimento da decisão exarada nos autos da execução fiscal mencionada acabou por ensejar a consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário, JJMB Participações LTDA., o que não teria ocorrido se houvesse sido anotada a penhora do imóvel, e não dos direitos a ele, e se a indisponibilidade averbada fosse do imóvel, e não dos correspondentes direitos. Além disso, aduz que não houve pedido da JJMB Participações Ltda. para notificação da devedora fiduciante para fins de consolidação da propriedade, o que, a seu ver, também evidencia a nulidade.

A JJMB Participações Ltda. apresentou resposta, fls. 689/704, com preliminar de ausência de impugnação específica aos fundamentos da r. sentença, em afronta ao princípio da dialeticidade, de modo a se impor o não conhecimento do recurso interposto. Quanto ao mais, pugnou pela manutenção da r. decisão recorrida.

A douta Procuradoria de Justiça pugnou pelo desprovimento do recurso (fls. 712/714).

É o relatório.

Opino.

Cuida-se de pedido de providências em que a recorrente busca o reconhecimento da nulidade de pleno direito da averbação da consolidação da propriedade do imóvel (AV. nº 17) da matrícula de nº 13.342 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

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 1048666-74.2021.8.26.0100 e o código ADF5DD.

(fls. 45), havida nos termos do art. 26º, §7º, da Lei nº 9.514/1997.

Aduz a recorrente, em síntese, que, no dia 02 de setembro de 2015, adquiriu da JJMB Participações Ltda. uma casa situada à Rua Guadelupe nº 54, no bairro Jardim América, nesta Capital, conforme consta do R. 11 da matrícula nº 13.342 (fls. 41/42).

Acrescenta que, no ato da lavratura da escritura pública e de forma a garantir o pagamento de uma parte da dívida, foi alienado fiduciariamente o referido imóvel à JJMB Participações Ltda., conforme se depreende do R. 12 da referida matrícula (fls. 42).

No entanto, diz que a União Federal ajuizou execução fiscal em face de vários executados, entre eles Lúcio Bolonha Funaro, que teve seu trâmite perante a 44ª Subseção da Justiça Federal, em Barueri, e que culminou com a declaração de "fraude à execução em relação às operações de aquisição do bem imóvel objeto da matrícula 13.342, do 13º Registro de Imóveis de São Paulo, pela empresa Albej Administração de Bens e Participações – EIRELI", tendo sido ainda determinada "a expedição de ofícios, de preferência eletrônicos, aos respectivos órgãos de registro dos bens, para o registro de sua imediata disponibilidade", bem como para que, após as respostas, os autos tornassem "conclusos para a análise do cabimento da expedição de mandado de penhora dos referidos bens, em garantia do valor do débito consolidado e atualizado indicado no extrato anexo" (fls. 672/673). A decisão em apreço foi objeto de agravo de instrumento (autos nº 5016644-78.2018.4.03.0000, Tribunal Regional da 3ª Região), ao qual foi negado provimento, segundo o que o recorrente alega.

Em razão disso, conclui, o ora recorrente, que a alienação fiduciária em garantia constante do R.12 da matrícula nº 13.342 foi declarada ineficaz em razão da fraude à execução e, portanto, reconhecidamente nula, nos estritos termos do art. 167 do Código Civil.

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 1048666-74.2021.8.26.0100 e o código ADF5DD.

Além do mais, o recorrente entende que o 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital deveria ter declarado indisponível o bem imóvel, em vez de tornar indisponível os direitos do devedor fiduciante relativos ao referido bem, como fez na averbação n° 16 da matrícula em pauta.

Caso o Oficial houvesse assim agido, a consolidação da propriedade não teria ocorrido, de sorte que conclui pela nulidade de todos os atos registrários.

O Oficial Registrador, por seu turno, informa que:

"1. A averbação da penhora, promovida sob o nº 16, em 26/6/2018, na matrícula nº 13.342 foi lavrada em cumprimento à determinação do Egrégio Juízo de Direito da 1ª Vara Federal de Barueri, contida na certidão emitida em 18/6/2018 (cópia anexa como doc. 2), extraída dos autos da Execução Fiscal nº 00013768201640361 44, na qual foi determinada a penhora de **100% dos direitos de devedor fiduciante** de titularidade da requerente Albej Administração de Bens e Participações EIRELI.

Por se tratar de penhora da União, consignou-se, na referida averbação, o seguinte: '**Nos termos da Lei Federal nº 8.212/1991, art. 53, §1º, em decorrência da penhora, os direitos e devedor fiduciante relativos ao imóvel desta matrícula,** de titularidade de Albej Administração de Bens e Participações – Eireli, **ficam INDISPONÍVEIS'.**

2. Em 10/3/2021, promoveu-se, sob o nº 17, na aludida matrícula n° 13.342, a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome da

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 1048666-74.2021.8.26.0100 e o código ADF5DD.



credora **JJMB PARTICIPAÇÕES LTDA.,** em cumprimento à ordem contida no ofício expedido em 1º/3/2021 (cópia anexa como doc. 3), proferida pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Miguel Ferrari Júnior, Meritíssimo Juiz de Direito da 43ª Vara Cível do Fórum Doutor João Mendes Júnior desta Comarca de São Paulo, nos autos do processo nº 1128322-51.2019.8.26.0100" (grifos no original).

Às fls. 276/285, a JJMB Participações Ltda. manifestou-se afirmando que a recorrente pretende com o presente pedido de providências "tumultuar a ação nº 1128322-51.2019.8.26.0100, acoimando de vício inexistente o ato do registrador pois, diante da sua mora inequívoca, certificada pelo Sr. Oficial do 13º C.R.I, houve a consolidação da propriedade e se procedeu aos 2 leilões exigidos por lei, tendo o imóvel sido regularmente arrematado em segundo leilão por terceiro de boa-fé".

A MM. Juíza Corregedora Permanente, nos termos da r. sentença recorrida, indeferiu o pedido de providências, sob fundamento de que "toda a controvérsia foge do âmbito de atuação desta Corregedoria Permanente por ter sido previamente judicializada".

Por oportuno, muito embora as razões de recurso não ataquem especificamente essa fundamentação, já que se voltam às mesmas alegações de nulidade dos atos registrários que foram deduzidas no início, não é o caso de deixar de conhecer do recurso porque à Corregedoria Geral da Justiça, no âmbito do poder hierárquico, compete analisar amplamente a discussão posta.

Apesar disso, o recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não deve ser acolhido.

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 1048666-74.2021.8.26.0100 e o código ADF5DD.

De acordo com o disposto no art. 214 da Lei nº 6.015/73:

> "Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta."

A leitura desse comando legal passa pela compreensão de que, nesta esfera administrativa, somente poderá ser declarada nulidade caso seja constatado vício formal no ingresso registrário.

Inexistindo irregularidade na qualificação feita pelo Registrador, que se dá mediante exame extrínseco do título, descabe perseguir questões subjacentes à sua constituição.

Afrânio de Carvalho assim descreve a qualificação registrária:

> "(...) cumpre interpor entre o título e a inscrição um mecanismo que assegure, tanto quanto possível, a correspondência entre a titularidade presuntiva e a titularidade verdadeira, entre a situação registral e a situação jurídica, a bem da estabilidade dos negócios imobiliários. Esse mecanismo há de funcionar como um filtro que, à entrada do registro, impeça a passagem de títulos que rompam a malha da lei, quer porque o disponente careça da faculdade de dispor, quer porque a disposição esteja carregada de vícios ostensivos."

É, então, a partir dessa concepção restrita que será analisada a questão trazida aos autos.

Pois bem.

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 1048666-74.2021.8.26.0100 e o código ADF5DD.

Pela certidão de matrícula do imóvel, fls. 36/47, vê-se que pertencia à JJMB Participações Ltda., em razão da aquisição havida em 28/10/2013, conforme R.10, datado de 27/02/2014 (fls. 41).

Em 02/09/2015, o imóvel foi vendido à ALBEJ ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES EIRELI, ora recorrente, conforme R. 11, datado de 07/10/2015, e pela mesma escritura, o bem foi alienado fiduciariamente à JJMB PARTICIPAÇÕES LTDA., nos termos do R.12, também lançado em 07/10/2015 (fls. 41/42).

Então, ao tempo da averbação 16, ora impugnada, o imóvel estava alienado fiduciariamente à JJMB PARTICIPAÇÕES LTDA., para garantia da dívida descrita no R.12, e melhor detalhada na escritura pública que deu origem ao registro.

Com essa configuração de domínio do imóvel é que foi recebida, pelo Oficial de Registro, a certidão de penhora a fls. 264/266, indicando que a penhora recaía sobre "percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100", indicando-se como proprietário Albej Adm de Bens e Participações – Eireli (fls. 265).

Como Albej Adm de Bens e Participações – Eireli figurava como devedora fiduciante, só restou ao 13º Oficial de Registro de Imóveis inscrever a penhora dos direitos sobre o imóvel.

Não bastasse, consta dos autos decisão proferida em agravo de instrumento de nº 5014117-51.2021.4.03.0000, tirado da execução fiscal que tramitou na 44ª Subseção da Justiça Federal em Barueri, onde ficou assentado que a penhora recaiu sobre os direitos do imóvel e não sobre a propriedade plena do bem (fls. 627/633).

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 1048666-74.2021.8.26.0100 e o código ADF5DD.

Nesse sentido, não se vislumbra nulidade do ato registrário, e, além disso, a mesma discussão aqui trazida foi judicializada, de sorte que não seria mesmo possível reverter, nessa seara meramente administrativa, aquilo que ficou decidido em processo judicial.

Com referência à consolidação da propriedade, há ação judicial promovida em face de JJMB Participações Ltda., ainda em tramite perante a 43ª Vara Cível (autos do processo nº 1128322-51.2019.8.26.0100), com pedido de tutela de urgência, para obstar a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel.

A medida foi inicialmente concedida e posteriormente revogada por decisão exarada nos autos do Agravo de Instrumento nº 2017139-33.2020.8.26.0000.

Então, havendo decisão judicial pela consolidação da propriedade fiduciária do imóvel, e tendo o Oficial se limitado a cumprir a ordem judicial, não é igualmente possível reverter a decisão no âmbito estreito do recurso administrativo em julgamento.

Em suma, o Oficial Registrador, ao receber as ordens judiciais de inscrição da penhora dos direitos sobre o imóvel e, posteriormente, de consolidação da propriedade, conforme, respectivamente, averbações 16 e 17, atuou dentro de sua atribuição meramente administrativa, realizando a qualificação registrária, examinando os elementos extrínsecos aos títulos, tal como dispõe o art. 214 da Lei de Registros Públicos.

E, além disso, tanto a discussão sobre se a penhora deveria recair sobre os direitos ao imóvel ou sobre o próprio bem, como a discussão atinente à consolidação da propriedade já foram judicializadas, não sendo mesmo passível de revisão no âmbito

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 1048666-74.2021.8.26.0100 e o código ADF5DD.

administrativo da Corregedoria Permanente ou da Corregedoria Geral da Justiça.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo, e a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 10 de março de 2022.

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 1048666-74.2021.8.26.0100 e o código ADF5DD.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 14 de março de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, Gab. 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1048666-74.2021.8.26.0100

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**.

São Paulo, 14 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 1048666-74.2021.8.26.0100 e o código AE05E5.