CONCLUSÃO

Em 25 de março de 2021, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(340/2021-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – Averbação de arresto – Prioridade de prenotação de ordem de penhora que não impede, vencido seu prazo ou realizada a prática do ato registral, seja qualificado o título apresentado posteriormente e, uma vez afastada a hipótese de títulos contraditórios, seja feita a averbação requerida – Óbice afastado – Imóvel gravado com cláusula de impenhorabilidade – Matrícula bloqueada – Via administrativa que não se presta a eventual afastamento do gravame da impenhorabilidade ou desbloqueio da matrícula determinado na esfera jurisdicional – Óbices mantidos – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Twin Investimentos e Serviços Ltda.* contra decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que julgou improcedente o pedido de providências e indeferiu a pretendida averbação de arresto na matrícula nº 21.921 da referida serventia imobiliária (fl. 80/83).

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 1094638-04.2020.8.26.0100 e o código A25A96.

Em síntese, alega a recorrente que o art. 214, § 4º, da Lei de Registros Públicos possibilita a prenotação de outros títulos, distintos daquele que resultou no bloqueio da matrícula. Aduz que, havendo concurso de credores, a averbação do arresto deferido em seu favor pelo juízo da 41ª Vara Cível Central da Comarca da Capital é necessária para amparar seu direito frente ao direito dos demais credores. Sustenta que as restrições averbadas na matrícula do imóvel impedem sua alienação, mas não as penhoras e arrestos subsequentes oriundos de outras ações de execução (fl. 89/99).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 113/114).

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.ª 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 STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094638-04.2020.8.26.0100 e o código A25A96.

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 em 02 de julho de 2020, perante o 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, certidão de arresto *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 41ª Vara Cível Central da Comarca da Capital (Processo nº 1047585-27.2020.8.26.0100). O registrador emitiu nota de devolução (fl. 16/17), apontando os seguintes óbices:

> *"Há prenotado sob nº 340.441, em data de 01/07/2020, título que goza de prioridade (...) em relação a este. Essa prenotação, enquanto vigente, impede o acesso ao Registro de Imóveis de qualquer outro título que lhe seja contraditório.*
>
> *Se não fosse o impedimento acima, ainda (...):*
>
> *I) A referida matrícula encontra-se bloqueada (...).*
>
> *II) (...) o imóvel de propriedade de Ana Paula Monteiro Bossonaro encontra-se gravado com a cláusula restritiva vitalícia de impenhorabilidade, o que impede a penhora (...) enquanto não cancelada*

[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 STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094638-04.2020.8.26.0100 e o código A25A96.

ou declarada ineficaz (...)".

Ora, a questão relativa à preferência de crédito decorrente de eventual concurso de credores a ser instaurado na esfera jurisdicional, referida pelo Oficial em sua manifestação (fl. 65/67), é estranha à qualificação registral. Bem por isso, o primeiro óbice apresentado não merece subsistir.

Com efeito, a prioridade de prenotação de ordem de penhora não impede que, vencido seu prazo ou realizada a prática do ato registral, seja qualificado o título posteriormente apresentado pela recorrente e então, uma vez afastada a hipótese de títulos contraditórios, seja feita a averbação de arresto requerida.

Por outro lado, importa observar que, a despeito do alegado pela recorrente, a nota devolutiva expedida pelo registrador nada menciona sobre a indisponibilidade do imóvel, não sendo esse, portanto, um óbice apresentado à pretendida averbação do arresto, tal como expressamente reconhecido na sentença recorrida.

Contudo, melhor sorte não assiste à recorrente em relação aos demais óbices apresentados pelo Oficial, que devem ser mantidos.

Assim se afirma, pois o imóvel foi gravado com cláusula de impenhorabilidade (Av. 09) e, ademais, a matrícula nº 21.921 (fl. 36/41) encontra-se bloqueada (Av. 11).

Destarte, encontrando-se o imóvel clausulado com restrições, as quais, por sua vez, estão publicizadas na matrícula e

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 1094638-04.2020.8.26.0100 e o código A25A96.

devidamente vigentes até que venham a ser canceladas ou extintas, nos termos do art. 252 da Lei nº 6.015/73, resulta obstado o ingresso da pretendida averbação de arresto.

A propósito, cumpre ressaltar que a via administrativa não se presta a eventual afastamento de cláusula de impenhorabilidade ou desbloqueio da matrícula determinado na esfera jurisdicional, competindo ao interessado, pelas vias próprias, discutir a validade da restrição imposta, enfrentando, nesse passo, a vontade do instituidor, bem como as razões do bloqueio determinado nos autos de ação judicial em curso.

Diante do exposto, o parecer que submeto a Vossa Excelência, respeitosamente, é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 01 de outubro de 2021.

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 1094638-04.2020.8.26.0100 e o código A25A96.

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

Recurso Administrativo nº 1094638-04.2020.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 06 de outubro 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.

Publique-se.

São Paulo, 06 de outubro 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 1094638-04.2020.8.26.0100 e o código A25B2A.