


**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
**Recurso Administrativo nº 1017717-81.2021.8.26.0451**

**(355/2023-E)**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – PEDIDO DE RETIFICAÇÃO DE AVERBAÇÃO – MANDADO JUDICIAL – FRAUDE À EXECUÇÃO – AUSÊNCIA DE VÍCIO EXTRÍNSECO – AVERBAÇÃO QUE GOZA DE PRESUNÇÃO DE VALIDADE E LEGALIDADE - VIAS ORDINÁRIAS - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso de apelação (fls. 117/129) interposto por **Biomed Análises Clínicas Ltda.** contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Piracicaba, que manteve a negativa de retificação da averbação nº 5, na matrícula nº 46.912, da referida serventia imobiliária, referente à distribuição de execução, nos termos do art. 828 do CPC (fls. 111/112).

Em suas razões, a recorrente alega, em síntese, que não figura como executada na Ação de Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Títulos de Crédito nº 0001651-04.1999.8.26.0584, em trâmite perante a 1ª Vara da Comarca de São Pedro, não devendo, portanto, assim constar da averbação. Aduz que o valor da causa indicado na Av.5, da matrícula nº 46.912, não condiz com o real valor do débito. Informa que o imóvel não estava mais em nome da empresa, haja vista escritura pública

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 1017717-81.2021.8.26.0451 e o código EACCFE.

advinda de contrato de dação em pagamento firmado no ano de 2015. Afirma, ainda, que referida averbação, na forma como inserida, fere direito líquido e certo da recorrente e dos beneficiários da dação em pagamento (fls. 117/129).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 152/154).

A recorrente apresentou petição intermediária a fls. 164/166.

**É o relatório.**

**Opino.**

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso.

Cabível, então, o recebimento do recurso de apelação como recurso administrativo.

Superada essa questão, o recurso, salvo melhor juízo 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 1017717-81.2021.8.26.0451 e o código EACCFE.*

Vossa Excelência, não merece provimento.

Cuida-se de pedido de providências em que a recorrente busca a retificação administrativa da averbação nº 5 da matrícula 46.912 do 1° Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Piracicaba, alegando que não figura como executada na ação de execução que deu origem à referida inscrição, e que o valor anotado não corresponde ao da dívida.

A averbação em referência foi efetuada em atendimento à determinação judicial expedida nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Títulos de Crédito n° 0001651-04.1999.8.26.0584, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de São Pedro.

Na hipótese em análise, entendeu o MM. Juiz Corregedor Permanente que a averbação premonitória (Av.5) realizada na matrícula em apreço está em conformidade com o v. acórdão proferido no agravo de instrumento nº 2033714-82.2021.8.26.0000, o qual reconheceu, expressamente, indícios de fraude à execução na dação em pagamento efetuada pela recorrente (R.4 da referida matrícula), determinando a averbação de certidão premonitória, de caráter acautelatório, do art. 828 do CPC. Entendeu, ainda, que o valor da execução averbada está em consonância com o último cálculo apresentado pelos exequentes (fls. 111/112).

O Magistrado de primeiro grau concluiu que a via administrativa não era adequada porque a causa de pedir não se fundou em vício formal e extrínseco, relacionada exclusivamente à averbação, cabendo à empresa requerente postular perante o juízo da execução para retificação da averbação.

Dispõe o art. 213 da Lei de Registros Públicos:

*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 1017717-81.2021.8.26.0451 e o código EACCFE.*

*"Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:*

*I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:*

*a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;"*

De fato, não se vislumbra a ocorrência de erro passível de correção na esfera administrativa.

Assim se afirma, pois, do v. acórdão proferido naquele feito (2033714-82.2021.8.26.0000) constou, expressamente, a determinação de averbação premonitória, de natureza acautelatória (art. 828 do CPC), da existência de execução em curso diante da *"anterior negociação do mesmo imóvel em evidente suspeita de fraude à execução"* (fls. 49/57), bem como que o Oficial Registrador consignou que a aludida averbação foi efetuada de acordo com os documentos que acompanharam o ofício expedido pelo juízo "a quo", nos termos da nota de devolução datada de 20/09/2021 (fls. 14/16):

> *"4.1. Nesse aspecto importante esclarecer que a referida averbação foi efetuada em atendimento a determinação judicial contida no ofício datado de 14/07/2021, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contrato (processo nº 0001651-04.1999.8.26.0584) em trâmite perante a 1ª Vara do Foro da Comarca de São Pedro/SP, apresentado perante o fólio real em 16/07/2021, protocolizado sob o nº 417.399; acompanhado de peças e decisões processuais que antecederam a emissão do ofício."*

Por oportuno, no que tange à petição de fl. 164/166, concernente à determinação de baixa de penhora relativa à matrícula nº 41.826, expedida nos autos do Cumprimento de Sentença – Despejo para Uso Próprio nº 0000911-46.1999.8.26.0584, não há pertinência com a situação dos autos, que discute a averbação existente em matrícula outra,

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 1017717-81.2021.8.26.0451 e o código EACCFE.

a de nº 46.912.

Destarte, não havendo vício extrínseco a ser proclamado, a via administrativa não é adequada ao conhecimento da insurgência. E verificando se tratar de averbação que goza de presunção de validade e legalidade, impõe-se eventual perseguição do questionamento pelas vias ordinárias.

No mais, a r. sentença manteve a negativa do Registrador de retificação da averbação impugnada, mas deveria ter concluído pela procedência do pedido de providências, não pela improcedência, como decidido.

Sempre que se mantém a decisão do Oficial de Registro, deve-se julgar o pedido de providências, assim como a dúvida, procedente.

Nesses termos, o parecer que se submete à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele seja negado provimento, dando-se o pedido de providências por procedente.

*Sub censura.*

São Paulo, 29 de setembro de 2023.

**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 1017717-81.2021.8.26.0451 e o código EACCFE.*




**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 03 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1017717-81.2021.8.26.0451**

**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, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele **nego provimento, dando por procedente o pedido de providências.**

Publique-se.

São Paulo, 03 de outubro de 2023.

**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 1017717-81.2021.8.26.0451 e o código EACD7D.*