

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000275-60.2021.8.26.0368

(343/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. CUMPRIMENTO DE MANDADO PARA CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO. AVERBAÇÃO LIMITADA AO RECONHECIMENTO DA INEFICÁCIA RELATIVA DA VENDA POR DEVEDOR EM FRAUDE À EXECUÇÃO. AVERBAÇÃO QUE NÃO ALTERA ATO DE REGISTRO DE TRANSMISSÃO DA TITULARIDADE. POSTERIOR CUMPRIMENTO DE ORDEM DE BLOQUEIO EM OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por Sebastião Carlos de Oliveira em face da r. sentença de fls. 110/112 proferida pela MMª. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Monte Alto, que em pedido de providências manteve a negativa de averbação de cancelamento da Av. 1 junto à matrícula 30.819, em virtude da Av. 7, por meio da qual cumpriu-se ordem de bloqueio emanada do Juízo da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Passos, Minas Gerais, nos autos de ação de improbidade administrativa ajuizada pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais em face de Ataíde Vilela e outros (processo eletrônico 5003448-47.2018.8.13.0479).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000275-60.2021.8.26.0368 e o código 104F2EB.

O recurso pretende a reforma do julgado, para que seja determinado o cancelamento da averbação Av. 1/30.819, com o retorno do imóvel à propriedade dos compradores, conforme R.4 e R.6/21.745. Sustenta que houve erro na qualificação dos títulos anteriores, pois a Av.1 determinou tão somente a ineficácia do R.4 e R.6/21.745 em relação à credora da execução fiscal (União) em razão da suposta fraude à execução, enquanto que o Registrador determinou o "retorno do imóvel ao patrimônio de Sandra Regina Sabo de Oliveira". Acrescentou que houve a quitação do débito fiscal, com restabelecimento da situação anterior, razão para a ordem de cancelamento da AV.1. Assinala que o imóvel já havia sido objeto de alienação a terceiros, sendo a Trevioli Participações e Empreendimentos Ltda, a última a adquirir o bem (R.6), de modo que tanto as indisponibilidades quanto o bloqueio não poderiam ter sido ordenados, na medida em que o imóvel já não era mais de titularidade do recorrente Sebastião Carlos de Oliveira.

A Douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo improvimento do recurso.

É o Relatório.

Passo a opinar.

Inicialmente, ressalte-se que o expediente trata de pedido de providências para cancelamento de averbação junto à matrícula do imóvel sob nº 30.819 da Serventia. Portanto, o pedido diz respeito a ato de averbação, e não de registro, matéria de competência desta E. Corregedoria Geral da Justiça.

Compete ao Corregedor Geral da Justiça apreciar os recursos interpostos contra decisões dos Juízes Corregedores Permanentes

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000275-60.2021.8.26.0368 e o código 104F2EB.

sobre matéria administrativa e disciplinar, como previsto no art. 246 do Decreto-lei Complementar Estadual nº 03/1969:

> *"Artigo 246 - De todos os atos e decisões dos Juízes corregedores permanentes sobre matéria administrativa ou disciplinar, caberá recurso voluntário para o Corregedor Geral da Justiça, interposto no prazo de 15 (quinze) dias, por petição fundamentada, contendo as razões do pedido de reforma da decisão".*

Ultrapassada questão de ordem procedimental, o recurso merece provimento.

No caso em exame, o Oficial recebeu e prenotou mandado judicial para cancelamento da Av. 1/ 30.819 oriundo do Juízo da 2ª Vara da Comarca de Monte Alto (processo n 0006234-54.2006.8.26.0368), ordem determinada em razão da quitação do débito fiscal e extinção da ação de execução que havia justificado decisão judicial de ineficácia da venda em fraude à execução feita por Sandra Regina Sabo de Oliveira, casada com o recorrente Sebastião Carlos de Oliveira.

No entanto, o título foi devolvido com a seguinte exigência:

> *"Com o devido respeito, nega-se a averbação de cancelamento da Av. 1/30.819, conforme mandado expedido aos 12/06/2019, pelo Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca, em virtude da matrícula nº 30.819 estar bloqueada"* (fl. 22)

Pois bem.

Importante enumerar a sequência das averbações e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000275-60.2021.8.26.0368 e o código 104F2EB.

registros junto à matrícula do imóvel para compreensão da questão posta.

De acordo com os autos, os imóveis identificados nas matrículas 21.745 e 18.599 do Oficial de Registro de Imóveis de Monte Alto foram objeto de **fusão**, ficando encerrada a matrícula 21.745, conforme Av. 7.

No R.1 da matrícula 21.745 do Oficial de Registro de Imóveis de Monte Alto constou a aquisição do imóvel por Sandra Regina Sabo de Oliveira casada com Sebastião Carlos de Oliveira (o recorrente). No R.4/21.745 constou que o imóvel foi vendido a Carlos Rafael de Oliveira. E no R. 6/18.599 constou a venda de Carlos Rafael de Oliveira a Trevioli Participações e Empreendimentos Ltda (fls. 24/26). Logo em seguida, sobreveio a Av. 7, com a informação de fusão do imóvel desta matrícula com a de 18.599, dando origem à matrícula 30.819.

Na Av.1 da matrícula 30.819 constou a averbação da "ineficácia do registro" R.4 e R.6 da matrícula 21.745 em relação à União Federal (credora), "voltando o imóvel ao patrimônio de Sandra Regina Sabo de Oliveira, casada com Sebastião Carlos de Oliveira" (fl. 27).

Em seguida, as Averbações 2, 4, 5 e 6, de indisponibilidade dos bens de Sebastião Carlos de Oliveira por força de diversas ordens judiciais.

E, por fim, na Av. 7/30.819 constou o **bloqueio da matrícula** em razão de ordem determinada pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Passos/Minas Gerais, decisão judicial proferida em ação civil de improbidade administrativa movida em face de Ataide Vilela e outros até o valor da execução (processo nº 5003448-47.2018.8.13.0479).

Portanto, das informações contidas no próprio registro

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000275-60.2021.8.26.0368 e o código 104F2EB.

imobiliário, acompanhadas das demais informações e documentos nos autos, extrai-se que em processo de execução fiscal foi declarada a ineficácia de registro das vendas do imóvel identificado na matrícula 30.819 (R.4 e R.6/21.745), pelo reconhecimento da fraude à execução, por conta da tramitação do processo de execução fiscal movido pela União em face de Comercial Olisabo (nº 0006234-54.2006.8.26.0368).

Parcelado e quitado o débito, o juízo da execução determinou a expedição de mandado de cancelamento da averbação, conforme decisão copiada a fl. 79.

Ocorre que, com averbação do bloqueio na matrícula, sustentou o Oficial que inviável o ingresso de novos títulos, baseado na previsão do art. 214, §4º da Lei 6.015/73, ao dispor que, bloqueada uma matrícula, o Oficial não pode praticar nela mais nenhum outro ato, salvo "com autorização judicial".

Assim, pendente o bloqueio, entendeu o Registrador que necessária ordem judicial de cancelamento pela própria autoridade que o determinou, no caso, o Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Passos, exatamente como decidiu o MM. Juiz Corregedor Permanente.

Não é, entretanto, a melhor solução a ser dada.

Muito embora a argumentação do Registrador mostre-se correta, há uma questão antecedente que merece ser aprofundada, razão para o acolhimento da pretensão recursal.

A explicação é uma só. De acordo com a Av. 1/30.819, o mandado de averbação apenas determinou **a ineficácia da alienação** em relação à devedora, mas não reconheceu a nulidade da venda, que permaneceu íntegra. No campo do processo civil, a ineficácia relativa, no

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000275-60.2021.8.26.0368 e o código 104F2EB.

caso, aproveita apenas a pessoa que obteve essa declaração e não há notícia de nulidade dos negócios jurídicos posteriores e que deram origem à R.4 e R.6.

Tradicionalmente, a averbação de ineficácia da venda realizada em fraude à execução se destina à constituição do direito de sequela em favor do credor, ficando o adquirente sujeito aos efeitos de eventual alienação forçada do imóvel. Dessa forma, a declaração da ineficácia da venda somente beneficia o credor que obteve o reconhecimento de que foi realizada em fraude à execução, permanecendo o ato eficaz em relação ao transmitente, ao adquirente, e às demais pessoas a que o registro possa ser oposto.

Logo, a titular de domínio do imóvel ao tempo do cumprimento do mandado de bloqueio derivado da 1ª Vara da Comarca de Passos era, **e ainda é,** Trevioli Participações e Empreendimentos Ltda, não o recorrente Sebastião Carlos de Oliveira.

O reconhecimento de fraude à execução gera tão somente a ineficácia do negócio de compra e venda em relação ao exequente da ação de execução na qual a fraude foi declarada, nos termos do art. 792, §1º, do CPC. Os seus efeitos não aproveitam aos outros processos ou credores, estando limitado ao processo em que foi declarada.

Quanto aos limites do reconhecimento da fraude à execução, explica Cândido Rangel Dinamarco que, em tal hipótese:

> *"não há anulação do negócio jurídico, pois não se trata de anulabilidade. A ineficácia não atinge o efeito central do negócio, como é o de transmitir o domínio. O bem continuará constrito e poderá então ser alienado em hasta*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000275-60.2021.8.26.0368 e o código 104F2EB.

pública, em que pese ser seu legítimo dono o terceiro adquirente" (Execução Civil, 8ª edição, Editora Malheiros).

"*Não haverá, por consequência, necessidade de cancelamento do registro de eventual alienação fraudulenta. O negócio é válido, mas ineficaz. Não se pode equiparar a inviabilidade do ato jurídico com a sua ineficácia, institutos que se situam em planos diversos, gerando efeitos inconfundíveis*" (Antônio Junqueira de Azevedo, Negócio Jurídico, Editora Saraiva, pág. 72).

"*O negócio Jurídico que frauda a execução gera plenos direitos entre adquirentes e alienantes. Apenas não pode ser oposto ao exequente. Assim, a força da execução continuará a atingir o objeto da alienação ou oneração fraudulentas, como se estas não tivessem ocorrido. O bem será de propriedade de terceiro, num autêntico exemplo de responsabilidade sem débito "* (Humberto Theodoro Júnior, Processos de Execuções, 7ª Edição, Lend, 1.987, pág. 155).

Assim, quitada a dívida que justificou o reconhecimento da ineficácia da alienação, há de ser cumprido o mandado de cancelamento da averbação, tal como buscado pelo recorrente.

Por fim, há de ser assinalado que o exame da sequência de inscrições na matrícula revela que a averbação da ordem de bloqueio pode ter ferido o princípio da continuidade registral.

Ao tempo do cumprimento da ordem de bloqueio, Sebastião Carlos de Oliveira já não era mais titular de domínio do imóvel,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000275-60.2021.8.26.0368 e o código 104F2EB.

que já havia sido alienado por força do R.4/21.745 e R. 6/18.599, este último tendo como adquirente Trevioli Participações e Empreendimentos Ltda.

A qualificação positiva da ordem de bloqueio pode ter se dado de forma equivocada, pois afrontava o princípio da continuidade.

Nesta perspectiva, para verificar se houve efetivamente erro de qualificação da ordem de bloqueio, sugere-se que o Corregedor Permanente instaure pedido de providências para correção ou eliminação de possível erro no cumprimento da Av. 7/30.819, decisão que possibilite conhecimento e ciência de eventual decisão determinando seu cancelamento pelo MM. Juiz da Comarca de Passos, de onde partiu a ordem nos autos da ação civil de improbidade administrativa.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente, submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso interposto, para que seja determinado o cumprimento do mandado de cancelamento da Av. 1/30.819 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Comarca de Monte Alto, conforme mandado expedido pelo Juízo da 2ª Vara da Comarca de Monte Alto, com recomendação para instauração de novo pedido de providências, nos termos acima decididos.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000275-60.2021.8.26.0368 e o código 104F2EB.

CONCLUSÃO

Em 12 de junho de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000275-60.2021.8.26.0368

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso interposto, e **determino** o cumprimento do mandado de cancelamento da Av. 1/30.819 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Comarca de Monte Alto, conforme mandado expedido pelo Juízo da 2ª Vara da Comarca de Monte Alto, com recomendação para instauração de novo pedido de providências.

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 1000275-60.2021.8.26.0368 e o código 105041A.