(322/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL DE TÍTULOS E ORDENS JUDICIAIS. DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DO TRÂNSITO EM JULGADO PARA CUMPRIMENTO DE ORDEM JUDICIAL. AUSÊNCIA DE INFRAÇÃO DISCIPLINAR. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO, COM OBSERVAÇÃO.

1. A qualificação registral consiste no juízo prudencial, positivo ou negativo, sobre a viabilidade do ingresso de título no fólio real, pautado no princípio da legalidade estrita. A origem judicial do título não afasta o exame qualificatório: a qualificação registral incide sobre os títulos judiciais quanto aos seus elementos extrínsecos, vedada ao registrador incursão sobre o mérito da decisão judicial.

2. Os títulos judiciais não se confundem com as ordens judiciais: aqueles pressupõem declaração emitida pelo Estado-Juiz sobre a presença de título legitimário de direito material, apto a produzir mutação jurídico-patrimonial e, por isso, submetem-se à qualificação registral; estas configuram comando dirigido ao registrador, derivado da atividade jurisdicional, notadamente em resposta a situações de urgência e provisoriedade.

3. No caso concreto, o oficial agiu acertadamente ao exigir o trânsito em julgado para a averbação de cancelamento da penhora, mas não ao negar cumprimento à ordem judicial de cancelamento imediato do gravame. Não obstante, a conduta do oficial estava amparada em interpretação razoável de orientação pretérita do respectivo Juízo Corregedor Permanente e a ordem veio a ser efetivamente cumprida após reiteração. Tais circunstâncias afastam, por ora, a necessidade de providência correcional, bastando orientação para casos futuros.

4. Parecer pelo não provimento do recurso, com observação.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto pelo Juízo da 31ª Vara do Trabalho de São Paulo contra a r. sentença que julgou extinto o pedido de providências (fls. 46-49) formulado em face do 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011118-56.2026.8.26.0100 e o código 17B84A8.

Nas razões recursais (fls. 59-62), a recorrente sustenta que o registrador não poderia exigir a comprovação do trânsito em julgado para o cumprimento de ordem judicial de cancelamento de penhora. Requer a reforma da r. sentença para o reconhecimento do excesso na atuação do registrador, com imposição de sanção disciplinar ou outra providência correicional cabível.

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se às fls. 255-259 pelo provimento do recurso.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

Opino.

Preliminarmente, verifico que, embora o processo contenha tarja de segredo de justiça, inexiste fundamento legal para a restrição da publicidade dos autos, o que recomenda a sua retirada.

A controvérsia recursal cinge-se à exigibilidade de comprovação de trânsito em julgado para o cumprimento de ordem judicial de cancelamento de penhora pelo registrador.

A qualificação registral é o "juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem à sua inscrição predial" (DIP, Ricardo Henry Marques. *Sobre a qualificação no registro de imóveis.* Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: RT 29, 1992, p. 39). É por meio desse juízo, pautado no princípio da legalidade estrita, que o registrador examina a viabilidade do ingresso do título no fólio real.

A origem judicial do documento não o blinda desse exame qualificatório. Com efeito, "a qualificação registral é admitida sobre os títulos judiciais quanto aos elementos extrínsecos, não sendo permitido ao registrador alterar o conteúdo da decisão judicial sob qualquer fundamento." (PASSOS, Josué Modesto; BENACCHIO, Marcelo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011118-56.2026.8.26.0100 e o código 17B84A8.

A dúvida no registro de imóveis. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, p. 144).

Nesse rumo, o item 117 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça (NSCGJ/SP) impõe ao registrador imobiliário o dever de "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". Justamente por isso, a qualificação negativa de um mandado ou formal de partilha "não caracteriza desobediência nem descumprimento de decisão judicial" (TJSP; Apelação Cível 1005304-40.2022.8.26.0309; Rel. Des. Fernando Torres Garcia (Corregedor Geral); Conselho Superior da Magistratura; j. 27.1.2023).

A qualificação registral dos títulos judiciais se aplica aos seus elementos extrínsecos, sem incursão sobre o mérito, é dizer, sobre o acerto ou desacerto da decisão judicial. Sobre o tema, cf. TJSP; Apelação Cível 0017376-73.2012.8.26.0100, Rel. Des. José Renato Nalini (Corregedor Geral); Conselho Superior da Magistratura; j. 8/11/2012.

Sob outra perspectiva, vale notar que o título judicial não se confunde com a ordem judicial. Nesse sentido:

> As ordens judiciais diferenciam-se dos títulos judiciais. Todo título judicial resguarda, como antecedente necessário, uma **declaração emitida por um órgão do Estado-Juiz e referente à presença de um título legitimário, de direito material, capaz de dar respaldo causal à mutação jurídico-patrimonial a ser operada pelo ato de registro**. Em se tratando de uma ordem judicial, não há semelhante correspondência. Cuida-se de um **comando dirigido ao registrador e derivado da atividade jurisdicional, como resposta, especialmente, a situações de urgência e que, dotadas de provisoriedade, demandam certa elasticidade na conformação da decisão judicial**. Tais ordens ostentam uma aparência externa idêntica à de um título judicial,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011118-56.2026.8.26.0100 e o código 17B84A8.

> mas não ostentam conteúdo semelhante. As ordens judiciais, geralmente, se instrumentalizam por meio de mandados, um dos títulos judiciais elencados no art. 221, IV; da Lei 6.015/1973, porém **não estão respaldadas numa declaração relativa à presença de um título legitimário e, por isso, não são aptas, quando consideradas isoladamente, a produzir mutações jurídico-patrimoniais da mesma natureza que as derivadas dos títulos judiciais**. Os atos praticados com suporte em ordens judiciais não são aptos a criar novas situações jurídicas, isto é, a estabelecer novas posições para novos sujeitos de direito. Diante das ordens, isso sim, ocorrem alterações, em geral limitadoras, de situações jurídicas já existentes.
>
> (BARBOSA FILHO, Marcelo Fortes. *O registro de imóveis, os títulos judiciais e as ordens judiciais*. Revista de Direito Imobiliário, n. 49, São Paulo: RT, jul./dez. 2000, p. 1.122-1.123)

Assim, diante do recebimento de um *título* judicial para inscrição registral, este é submetido ao juízo de qualificação registral. Porém, recebida uma *ordem* judicial, o registrador só pode deixar de cumpri-la quando caracterizada absoluta impossibilidade.

Uma vez recebida ordem judicial, notadamente decorrente de decisão judicial de natureza provisória e urgente, não cabe ao registrador condicionar o seu cumprimento à comprovação do trânsito em julgado, salvo se essa exigência constar da própria ordem judicial.

Nesse sentido:

> REGISTRO DE IMÓVEIS - Decisão judicial de antecipação dos efeitos da tutela que determinou o bloqueio da matrícula - Comprovação do trânsito em julgado - Desnecessidade - Recurso

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011118-56.2026.8.26.0100 e o código 17B84A8.

provido.

[...]

A exigência de comprovação do trânsito em julgado da decisão que deu origem ao mandado recusado é indevida. Ora, não há o menor sentido em se exigir comprovação de trânsito em julgado de decisão interlocutória que defere liminar para bloquear o imóvel.

Primeiro, porque sequer existe certificação do ofício judicial nesse sentido; segundo, porque a ordem judicial restaria completamente esvaziada caso se esperasse algum tipo de comprovação nesse sentido.

Se os destinatários das ordens judiciais proferidas em caráter de urgência pudessem exigir o trânsito em julgado para cumpri-las, todo o sistema estaria comprometido.

Contra decisão interlocutória proferida no âmbito do processo judicial, há recurso previsto no ordenamento jurídico. Assim, enquanto o registrador não tiver notícia de eventual revogação, pela instância superior, da decisão de primeiro grau, deve cumpri-la sem qualquer exigência de trânsito em julgado.

A lógica do cancelamento de registro prevista no art. 250, da Lei n° 6.015/73, não guarda nenhuma similitude com o presente caso. Não se pretende, aqui, cancelar registro, mas apenas averbar a bloqueio parcial da matrícula. Além disso, os precedentes citados pelo registrador cuidam de títulos e não de ordens judiciais. Daí a inaplicabilidade deles.

(CGJSP – Parecer n. 79/2014-E; Processo CG n. 2013/00174855; Autor do parecer: Dr. Gustavo Henrique Bretas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011118-56.2026.8.26.0100 e o código 17B84A8.

Marzagão; Corregedor-Geral da Justiça: Des. Hamilton Elliot Akel; j. 18.3.2014)

RECURSO ADMINISTRATIVO - REGISTRO DE IMÓVEIS - CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE ARRESTO - ORDEM JUDICIAL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESNECESSIDADE DE PROVA DE TRÂNSITO EM JULGADO - PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO, COM REFORMA DA R. SENTENÇA RECORRIDA.

[...]

Pode-se afirmar a existência de duas situações distintas.

A primeira é a simples decisão que determina o cancelamento de registro, sem fixação de marco temporal, a obedecer a regra do art. 250 da L. 6.015/73, qual seja, o trânsito em julgado.

A segunda é a decisão judicial que determina o cancelamento imediato do registro, independentemente do trânsito em julgado, expedindo-se desde logo mandado-ofício. Em tal caso, a ordem judicial prevalece sobre a regra geral do art. 250 da LRP.

(CGJSP; Parecer n. 296/2024-E; Recurso Administrativo 1017421-67.2023.8.26.0361; Autora do parecer: Dra. Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad; Corregedor-Geral da Justiça: Des. Francisco Loureiro; j. 16.5.2024)

Uma vez firmadas tais premissas, no caso ora em apreço, verifica-se que, aos 25.10.2018, foi averbada penhora na matrícula n. 16.761 do 17º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo (Av. 9 - fls. 33-34).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011118-56.2026.8.26.0100 e o código 17B84A8.

Sobreveio, aos 7.11.2025, determinação de "liberação da penhora", por decisão-ofício proferida após a extinção da execução em virtude do pagamento, nos seguintes termos (fl. 171):

> Petição Id 4bd8118: Ante a quitação da execução, defiro a liberação da penhora que recaiu sobre o imóvel matriculado sob nº 16.761 do 17º CRI de São Paulo, averbada no AV.09/M.16.761 de 25/10/2018 de referida certidão.
>
> Considerando o princípio da celeridade processual, atribuo ao presente despacho força de ofício.
>
> Desta feita, compete ao exequente, parte interessada, protocolar o presente junto ao cartório mencionado.

O registrador recusou o cumprimento da ordem sob a justificativa de que era necessária comprovação do trânsito em julgado, nos termos do art. 250, I, da Lei n. 6.015/1973 (fls. 22-23).

Diante desse óbice, o Juízo reiterou a ordem de cancelamento, em nova decisão-ofício (fls. 179):

> Autos desarquivados exclusivamente em razão da manifestação de id. f7ef29a e nota devolutiva de id. df2c7e4 .
>
> Determino ao oficial registrador responsável pelo 17º CRI/SP o **imediato** levantamento da penhora que recaiu sobre o imóvel matriculado sob nº 16.761 do 17º CRI de São Paulo, averbada no AV.09/M.16.761 de 25/10/2018, vez que ordem proveniente deste juízo.
>
> Constituo o presente despacho com força de ofício, de porte da parte interessada, autorizado o protocolo do presente junto ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011118-56.2026.8.26.0100 e o código 17B84A8.

cartório mencionado.

Autorizado encaminhamento telemático.

Na hipótese de descumprimento, voltem conclusos para deliberações e aplicações de penalidades,

Retornem os autos ao arquivo.

Sobreveio, então, uma segunda nota devolutiva, que reiterou a necessidade de aplicação do art. 250, I, da Lei n. 6.015/1973 para o cancelamento da averbação da penhora.

Foi então proferida uma terceira decisão, que determinou o imediato cancelamento da penhora e aplicou multa por ato atentatório à dignidade da justiça ao oficial (fls. 192-194), a qual foi cumprida, com notícia de averbação do cancelamento em 3.3.2026 (fls. 224).

Diante dessa síntese dos fatos, cumpre notar que a decisão judicial que ordena o cancelamento do registro de penhora, em caráter definitivo, em razão da extinção da execução, é *título* judicial, pois se trata de decisão que extingue a constrição do bem e, portanto, modifica a situação jurídica da coisa. A averbação do cancelamento da penhora depende, por conseguinte, da comprovação do trânsito em julgado da respectiva decisão, nos termos do art. 250, I, e 259 da Lei n. 6.015/1973.

Assim, não se verifica ilegalidade na prolação da primeira nota devolutiva emitida no caso sob exame.

As decisões judiciais subsequentes, por sua vez, que determinam o cancelamento *imediato* da averbação, são *ordens* que devem ser cumpridas independentemente de trânsito em julgado, à luz da distinção conceitual já traçada pela doutrina e acolhida por esta Corregedoria-Geral.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011118-56.2026.8.26.0100 e o código 17B84A8.

Com efeito, a segunda decisão judicial ordenou o cancelamento *imediato* da averbação. A recusa de cumprimento dessa segunda decisão mostra-se indevida, pois não pode o oficial se furtar ao cumprimento de ordens judiciais.

Diante da ordem expressa de cancelamento imediato da averbação da penhora, cabia ao oficial lhe dar imediato cumprimento, salvo impossibilidade absoluta – o que não era o caso.

Reconhece-se, por outro lado, que a conduta do oficial estava albergada em interpretação razoável de orientação pretérita do respectivo Juízo Corregedor Permanente e que, após a prolação de uma segunda ordem judicial, esta veio a ser efetivamente cumprida.

Não se verifica, portanto, na espécie, infração disciplinar que, por ora, torne necessária a adoção de providência de natureza correcional. **Cabe, todavia, a orientação de que, em casos futuros, o oficial se abstenha de exigir a comprovação do trânsito em julgado para o cumprimento de ordens judiciais, à luz da distinção conceitual acima elucidada.**

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de retirar a tarja de segredo de justiça dos autos e, no mérito, negar provimento ao recurso, com observação.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GISELA AGUIAR WANDERLEY

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011118-56.2026.8.26.0100 e o código 17B84A8.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Proc. nº 0011118-56.2026.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** o recurso administrativo e a ele **nego provimento, com observação.**

Levante-se o segredo de justiça, à falta de fundamento legal (art. 189, CPC).

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011118-56.2026.8.26.0100 e o código 17B9846.