

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1006575-57.2024.8.26.0554

(78/2025-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – CARTA DE SENTENÇA ARBITRAL – TÍTULO APTO A REGISTRO – DESNECESSIDADE DE HOMOLOGAÇÃO PELO PODER JUDICIÁRIO ANTES DA PRENOTAÇÃO DO TÍTULO – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 31 DA LEI Nº 9.307/96 E ARTIGO 221, IV, DA LEI Nº 6.015/73 – TÍTULO QUE DEVE ATENDER A REQUISITOS FORMAIS PRÓPRIOS, SUJEITANDO-SE À QUALIFICAÇÃO – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por TRIAB – Câmara Internacional de Justiça Arbitral do Brasil contra a r. decisão de fls. 102, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Registro de Imóveis e Anexos de Santo André, que indeferiu o pedido de cooperação para registro da carta de sentença arbitral, relativa à usucapião extraordinária do imóvel matriculado sob nº 9.870 naquela Serventia.

Alega a recorrente, em síntese, que não cabe ao Poder Judiciário a análise do mérito do procedimento arbitral, restando apenas a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006575-57.2024.8.26.0554 e o código 12568AC.

prestação de auxílio direto, nos termos do art. 69, I, da Lei nº 13.105/2015; que a rejeição do pleito por considerar que a usucapião não pode ser reconhecida pela via arbitral está em dissonância com a legislação e com teses fixadas pelo STJ. Pede, ao final, a reforma da sentença, com o reconhecimento da decisão arbitral e a determinação de seu cumprimento (fls. 121/130).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 168/171).

Por meio da r. decisão de fls. 173/174, o presente foi redistribuído do Conselho Superior da Magistratura para esta Corregedoria Geral de Justiça.

É o relatório.

De início, recebo a apelação interposta como recurso administrativo.

Isso porque a decisão contra a qual a recorrente se insurge não foi proferida em procedimento de dúvida, pressuposto para a interposição de apelação com fundamento no artigo 202 da Lei nº 6.015/73. Trata-se de decisão proferida por Juiz Corregedor Permanente, contra a qual, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cabe recurso administrativo a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça.

Em recurso interposto pela ora recorrente, que também tratava de pedido de cooperação para registro de carta de sentença arbitral, Vossa Excelência aprovou parecer com o seguinte teor:

"*Tem razão a recorrente no que se refere à impossibilidade de recebimento do pleito como dúvida inversa."*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006575-57.2024.8.26.0554 e o código 12568AC.

Como ressaltado pela i. Procuradora de Justiça, "A TRIAB é interessada na validade do procedimento e decisão arbitral perante o Registro de Imóveis, pretende que o Juízo determine o cumprimento da decisão e sob esta perspectiva, entendo que se trata de pedido de providências" (fls. 133).

A r. sentença prolatada, porém, ao examinar a qualificação feita pelo Oficial a fls. 66/67, foi além do que foi requerido pela ora recorrente, que objetivava tão somente o lançamento de um "cumpra-se" na carta de sentença arbitral apresentada.

Assim, como a interessada não requereu a remessa da declaração de dúvida ao juízo competente (art. 198, VI, da Lei nº 6.015/73) tampouco a suscitou diretamente (item 39.1 do Capítulo XX das NSCGJ), o caso é de decretação da nulidade da r. sentença de fls. 87/89.

Todavia, na forma do art. 1.013, § 3º, II, do CPC, cabível o julgamento do mérito desde logo.

O pedido da recorrente, que visa transformar a carta arbitral expedida (fls. 1/3) em uma ordem judicial, não pode ser atendido.

Em primeiro lugar, porque a carta arbitral prescinde de homologação judicial para ser submetida à qualificação no cartório de Registro de Imóveis. Essa foi a conclusão do Conselho Nacional de Justiça no Pedido de Providências nº 0004727-02.2018.2.00.0000, de cujo julgamento as

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006575-57.2024.8.26.0554 e o código 12568AC.



Corregedorias Estaduais foram devidamente notificadas e que tinha por objeto definir se o termo "cartas de sentença", mencionado no art. 221 da Lei nº 6.015/73, contempla a carta de sentença proveniente de processo arbitral:

"Pois bem, as decisões de um árbitro possuem a mesma eficácia que as decisões proferidas pelo Poder Judiciário conforme interpretação da Lei n. 6.015/73, do CPC/2015 e da Lei n. 9.307/96.

(...)

O Novo CPC, inclusive, em seus art. 515, estabelece que a sentença arbitral deve ser considerada como título executivo judicial e assim executada, o que demonstra, mais uma vez, que sentenças proferidas por árbitro possuem mesma eficácia que sentenças proferidas pelo Poder Judiciário.

(...)

A propósito, confira enunciado publicado pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal (CEJ/CJF) e aprovados na I Jornada Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios:

"Enunciado 9

A sentença arbitral é hábil para inscrição, arquivamento, anotação, averbação ou registro em órgãos de registros públicos, independentemente de manifestação do Poder Judiciário."

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006575-57.2024.8.26.0554 e o código 12568AC.

Assim, a sentença arbitral, possui os mesmos efeitos da sentença judicial como título executivo, ***há uma equiparação eficaz, e nesta conformidade, assume prerrogativas de título hábil para o acesso ao registro imobiliário.***

Portanto, a expressão "carta de sentença" contida no art. 221, IV, da Lei n. 6.015/73, deve ser interpretada no sentido de contemplar tanto a carta de sentença arbitral como sentença judicial".

Nota-se, desse modo, que o "cumpra-se" solicitado pela ora recorrente em seu pedido inicial (fls. 3) é desnecessário, porquanto a carta de sentença arbitral, por si só, é título hábil ao registro.

Por outro lado, a desnecessidade de manifestação judicial sobre o título decorrente da sentença arbitral não o torna imune à qualificação registral.

A razão de tal entendimento é simples: se até o título judicial é objeto de qualificação, evidente que o título proveniente de arbitragem deverá passar pelo mesmo exame. Não fosse assim, se estaria colocando a jurisdição arbitral em posição privilegiada, em relação à jurisdição estatal.

O E. Conselho Superior da Magistratura já decidiu que qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n. 413-6/7).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006575-57.2024.8.26.0554 e o código 12568AC.

A mesma orientação foi seguida na Ap. Cível nº 464-6/9, de São José do Rio Preto:

"Apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental".

E, ainda:

"REGISTRO PÚBLICO – ATUAÇÃO DO TITULAR – CARTA DE ADJUDICAÇÃO – DÚVIDA LEVANTADA – CRIME DE DESOBEDIÊNCIA – IMPROPRIEDADE MANIFESTA. O cumprimento do dever imposto pela Lei de Registros Públicos, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levantando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no artigo 330 do Código Penal – crime de desobediência – pouco importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado" (STF, HC 85911 / MG – MINAS GERAIS, Relator: Min. MARCO AURÉLIO, j. 25/10/2005, Primeira Turma).

Conclui-se que a origem do título, seja arbitral ou judicial, não basta para garantir o ingresso automático no fólio real, pois cabe ao Oficial qualificá-lo de acordo com os princípios e as normas que regem a atividade registral.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006575-57.2024.8.26.0554 e o código 12568AC.

No sentido de que a carta arbitral é título apto ao registro e que se sujeita à qualificação, cito trecho de recente acórdão relatado por Vossa Excelência nos autos da apelação nº 034506-89.2023.8.26.0224:

"Não se questiona que a carta de sentença arbitral figura como título hábil a registro, notadamente porque a sentença arbitral produz os mesmos efeitos daquela proferida pelo Poder Judiciário (artigo 31 da Lei n. 9.307/96, e artigo 221, inciso IV, da LRP).

Ocorre que mesmo a carta arbitral, que se equipara aos títulos judiciais, não está isenta de qualificação para ingresso no fólio real. Em verdade, o título derivado de sentença proferida por juiz togado também deve atender a requisitos formais próprios de toda carta de sentença para que seja admitido como título hábil ao registro, sujeitando-se à qualificação" (CSM/SP - Rel. Des. Francisco Loureiro, j. Em 1º/3/2024).

Desse modo, o provimento do recurso se limita à anulação da sentença de primeiro grau, porquanto, ao contrário do sustentado pela ora recorrente, o título é apto a ser registrado desde logo, sujeitando-se à qualificação.

"Deverá a recorrente apresentar diretamente o título ao Oficial de Registro de Imóveis para receber a qualificação devida, similar à que teria um título judicial" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1025671-62.2023.8.26.0564, j. em 5/6/2024).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006575-57.2024.8.26.0554 e o código 12568AC.

No caso em tela, o MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Registro de Imóveis e Anexos de Santo André não julgou o pedido como dúvida inversa e simplesmente negou o pedido de cooperação.

A decisão de primeiro grau está correta, pois, como se apreende da leitura do parecer acima transcrito, a sentença arbitral prescinde de homologação judicial. Assim, independentemente da aposição de "cumpra-se", o título deve ser prenotado na serventia imobiliária.

E como também destacado no parecer aprovado por Vossa Excelência, o título proveniente de arbitragem, para que possa ser registrado, será submetido a rigoroso exame de qualificação.

A par da prenotação e embora não seja função da Corregedoria Geral, ao menos em um primeiro momento, efetuar a qualificação do título, conveniente que se destaque o teor de recente julgado da 4ª Câmara de Direito Privado tratando do registro de sentença arbitral de usucapião:

> "*PEDIDO DE COOPERAÇÃO – Pedido formulado por Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem de Campinas para que se determine o registro de sentença arbitral de usucapião de imóvel – Inexistência de previsão legal para realizar o reconhecimento extrajudicial de usucapião por meio de Sentença Arbitral, com a posterior expedição de Carta de Sentença – Entendimento do Conselho Nacional de Justiça - Nulidade de pleno direito da sentença arbitral declarando o domínio pela usucapião - Recurso desprovido com determinação de remessa de cópias dos autos à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça para ciência de registros de procedimentos arbitrais de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006575-57.2024.8.26.0554 e o código 12568AC.

adjudicação compulsória, usucapião e inventário" (TJSP; Apelação Cível 1000201-52.2024.8.26.0642; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ubatuba - 3ª Vara; Data do Julgamento: 29/08/2024; Data de Registro: 29/08/2024).

O caso é idêntico ao anteriormente examinado.

Não posso deixar de fixar a estranheza da aposição de cláusula arbitral em usucapião extraordinária. O exame do título enseja séria dúvida acerca de a jurisdição arbitral ter sido usada em fraude à lei, diante da ausência de lide entre as partes.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006575-57.2024.8.26.0554 e o código 12568AC.

CONCLUSÃO

Em 06 de março de 2025, 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 1006575-57.2024.8.26.0554

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento**.

Int.

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 1006575-57.2024.8.26.0554 e o código 125AA63.