

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1096431-75.2020.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 21 de janeiro de 2022, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(51/2022-E)

Registro de Imóveis – Recursos administrativos – Título judicial – Hipoteca – Inexistência de nulidade de pleno direito – Impossibilidade de averbação de decisão jurisdicional que não teve por objeto o sentido e o alcance do registro da hipoteca – Indisponibilidade que não impedia o ingresso de hipoteca judiciária – Vicissitudes da relação jurídica subjacente ao registro que não podem ser conhecidas nesta esfera administrativa – Recursos administrativos a que se nega provimento para manter a sentença.

Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recursos administrativos, impropriamente chamados de apelação, interpostos por **Aldo Antonio Masi** (fls. 751/824) e **Acerland Brasil Desenvolvimento Imobiliário Ltda.** (fls. 909/952) contra a r. sentença (fls. 667/673, 733/734 e 749) proferida pela MM.ª Juíza de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Corregedora Permanente do 2º Ofício de Registro de Imóveis dessa Comarca.

Acerland Brasil requereu (fls. 01/16): *(a)* declaração de nulidade do R. 08 da matrícula n. 98.118 do 2º Ofício de Registro de Imóveis (fls. 48/56), pois a hipoteca ali inscrita (fls. 54) violou o trato

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1096431-75.2020.8.26.0100 e o código AB1CC8.

consecutivo, ou continuidade (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, arts. 195, 237 e 214, *caput*); *(b)* ou, subsidiariamente, a averbação (Lei n. 6.015/1973, art. 167, II, 12) do acórdão proferido pela 26ª Câmara de Direito Privado do egrégio Tribunal de Justiça nos autos n. 1036492-72.2017.8.26.0100, para esclarecer que no R. 08 não consta hipoteca judiciária, e sim convencional; *(c)* ou ainda, subsidiariamente, a "anotação" de que sobre essa hipoteca prevalece a indisponibilidade objeto da Av. 07 da dita matrícula n. 98.118.

A r. sentença (fls. 667/673, 733/734 e 749), entretanto, indeferiu todos esses pedidos. Em primeiro lugar, no R. 08 da matrícula n. 98.118 (fls. 54) não ocorreu violação ao princípio da continuidade, pois a proprietária Acerland Brasil (R. 02 e Av. 03/98.118 – fls. 49/50) oferecera o seu imóvel para garantir dívida de terceiros (fls. 379/380). Em segundo lugar, o v. acórdão trazido pela requerente (fls. 28/47) não modificou em nada a situação registral, pois se limitou a afastar a existência de irregularidade na garantia ofertada por Acerland Brasil; dessa forma, como o assento não foi atingido diretamente, é incabível a averbação pretendida, com base na Lei n. 6.015/1973, art. 167, II, 12. Em terceiro lugar, tratando-se de hipoteca judiciária – que tem natureza de constrição judicial – o seu registro era possível, a despeito da pendência de indisponibilidade (Av. 07/98.118 – fls. 53), nos exatos termos do art. 16 do Provimento n. 39, de 25 de julho de 2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, sem que se possa cogitar da prevalência dessa limitação ao poder de dispor sobre a garantia constituída.

O recorrente Aldo Antonio Masi alega (fls. 751/824), de início, os percalços que, para bem ou para mal, levaram à constituição da hipoteca em discussão, para, com isso, sustentar a nulidade do registro, por desrespeito ao princípio da continuidade; menciona que decisão jurisdicional dada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1096431-75.2020.8.26.0100 e o código AB1CC8.

definiu que se trata de hipoteca convencional, o que deveria ser averbado; elenca os pontos enfrentados pela r. sentença; diz que possui legitimidade recursal, e que o apelo é o recurso cabível; afirma novamente a existência de hipoteca convencional e a violação do trato consecutivo, por falta de título subjacente; defende que foi violada a indisponibilidade de bens que estava averbada antes da inscrição da hipoteca; requer que seja deferida a averbação do v. acórdão, para que se esclareça a verdadeira natureza da hipoteca em questão; e pede o bloqueio da matrícula e o provimento do recurso.

A recorrente Acerland Brasil Desenvolvimento Imobiliário Ltda., por sua vez, sustenta (fls. 909/952) que a hipoteca foi indevidamente registrada como judiciária, e que esse erro já foi reconhecido na via jurisdicional; que nunca anuiu à hipoteca judiciária e nunca sofreu condenação a pagar, e a concordância prestada num processo (autos n. 0057406-34.2004.8.26.0100 – 35ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo) não a fez devedora em outro (autos n. 1050446-93.2014.8.26.0100, da 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, do qual saiu o título subjacente ao registro impugnado), o que faz impossível a existência de hipoteca judiciária; além do erro consistente no registro da hipoteca com violação ao trato consecutivo, diz que também houve o equívoco relativo à negativa de averbação da decisão judicial que declarou o correto caráter desse direito (hipoteca convencional, e não judiciária); ressalta que a hipoteca judiciária não podia ter sido registrada, já que pendia indisponibilidade; menciona que a nulidade não se convalida e pode ser pronunciada em qualquer tempo e em qualquer instância; relata as vicissitudes das relações entre as partes, que ocasionaram o registro impugnado, a falta de esclarecimentos suficientes pelo Oficial de Registro de Imóveis, a inexistência de oferta do imóvel hipotecado para garantia em favor dos credores Antonio Rahme Amaro, Maria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1096431-75.2020.8.26.0100 e o código AB1CC8.

Amélia Seabra de Amaro e Eduardo Rahme Amaro, e anota aquelas que entende ser as falhas da r. sentença; e encerra tornando a indicar as razões pelas quais entende que a nulidade deva ser decretada ou que, então, deva ser averbado o v. acórdão do Tribunal de Justiça e respeitada a indisponibilidade de bens que já pendia sobre o imóvel.

Antonio Rahme Amaro, Maria Amélia Seabra de Amaro e Eduardo Rahme Amaro apresentaram contrarrazões (fls. 856/895 e 960/1000).

Manifestou-se Vera Lúcia Masi (fls. 1001/1009), coexecutada da dívida garantida pela hipoteca em discussão (fls. 54).

A douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 1012/1018)

É o breve relatório.

Opino.

De início, observe-se que os recursos (cf. fls. 782 e 909) foram interpostos como se fossem apelações (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 202); controvertendo-se aqui, porém, acerca de averbação e cancelamento (Lei n. 6.015/1973, arts. 167, II, 12, e 214, *caput*, e 248), em verdade é cabível recurso administrativo (Código Judiciário, art. 246), e como tal é que se deve conhecer dos apelos, uma vez que o prazo para a interposição de um e outro é o mesmo, e o mero erro de nominação não basta para impedir o exame *de meritis.*

Aldo Antonio Masi tem legitimidade recursal, na condição de terceiro prejudicado (Lei n. 6.015/1973, art. 202, c. c. Cód. de Proc. Civil, art. 996), uma vez que se discute registro *stricto sensu* (R. 08 da matrícula n. 98.118 – fls. 54) que constituiu garantia para dívida em que se vê executado (fls. 783/785).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1096431-75.2020.8.26.0100 e o código AB1CC8.

Acerca da manifestação de Vera Masi (fls. 1001/1009) não existe nada que prover, visto que não recorreu e não cabe a este juízo administrativo manifestar-se sobre dissertações postas nos autos.

Quanto ao fundo da questão, nenhum dos recursos administrativos (fls. 751/824 e 909/952) merece provimento.

Como é lição corrente, para que se configure, no registro de imóveis, a assim chamada nulidade de pleno direito (Lei n. 6.015/1973, art. 214, *caput*), é necessário que a falha decorra das próprias inscrições em si, diretamente, sem que seja necessária referência ou análise dos fatos jurídicos subjacentes. Por isso mesmo é que essa espécie de nulidade se diz *extrínseca* (ou seja, vê-se de fora e não envolve aspectos *intrínsecos,* isto é, aspectos do título que deu causa ao registro ou à averbação objeto da controvérsia).

Ora, no caso destes autos está claro que na matrícula n. 98.118 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo não existe nenhum defeito extrínseco que enseje decreto de nulidade *pleno iure.*

O R. 08 (fls. 54) está lavrado em boa ordem, na forma da Lei de Registros Públicos, art. 176, § 1º, III, com base em mandado passado nos autos n. 1050446-93.2014.8.26.0100 pela 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo (fls. 59). Mais que isso, da leitura do dito R. 08 se verifica que não existe violação ao princípio da continuidade, uma vez que — consta do próprio assento — a proprietária Acerland Brasil compareceu ao ato como interessada, o que, do ponto de vista registral, afasta qualquer violação ao trato consecutivo (Lei n. 6.015/1973, arts. 195 e 237): não existe, com efeito, proibição para que um proprietário dê imóvel em garantia de dívida de terceiro. Portanto, como bem reconheceu a r. sentença (fls. 670/671), nulidade ou erro, se houver, advirá, quando muito, do título subjacente, mas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1096431-75.2020.8.26.0100 e o código AB1CC8.

essa já é questão que não pode ser conhecida nesta esfera administrativa. Realmente, uma inscrição imobiliária, enquanto não cancelada, "produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto, ou rescindido" (Lei n. 6.015/1973, art. 252); desse modo, todas as vicissitudes anteriores ao registro impugnado, exaustivamente apontadas pelos interessados, não podem ser levadas em linha nesta esfera administrativa se, como visto, não existir (como de fato não existe) nulidade extrínseca.

Acrescente-se ainda que a hipoteca em questão acedeu ao registro por força de mandado tirado de processo jurisdicional (fls. 59), de maneira que ao Oficial só restava conferir a autenticidade do documento e lavrar o que lhe fora determinado; quanto ao mais (= quanto à congruência substantiva entre o provimento jurisdicional e a ordem jurídica), o Oficial não tinha nenhum poder de qualificação, e, como afirmado, feita a inscrição em boa ordem formal, a discussão sobre o fato jurídico subjacente só pode ser feita na esfera contenciosa.

Não se nega que os registros de títulos judiciais também tenham de submeter-se à observância dos princípios registrais — dentre eles, como mencionado *ad nauseam* pelos recorrentes, o da continuidade (cf., à guisa de exemplo, o que decidiu o egrégio Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível n. 0069199-52.2013.8.26.0100, Rel. Des. Elliot Akel, j. 22.9.2014, DJe 22.10.2014, citada pela recorrente Acerland Brasil). Contudo, diante do expresso mandado judicial, que mandava inscrever hipoteca na matrícula n. 98.118, não tinha outro remédio o Oficial, a não ser proceder ao registro, como determinado.

A r. sentença também está correta quando conclui (fls. 671/672) que não é possível deferir-se, com base na Lei n.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1096431-75.2020.8.26.0100 e o código AB1CC8.

6.015/1973, art. 167, II, 12, a averbação do v. acórdão trazido pela requerente (fls. 28/47), pois a referência que nele se encontra sobre a interpretação do R. 08 (cf. fls. 35) é uma declaração incidental (um *obiter dictum*) que não prejudica em nada a conclusão final do *decisum,* segundo o qual não existe, ao fim e ao cabo, nenhuma irregularidade na garantia real prestada (cf. fls. 29 e 37). Para que se pudesse admitir a averbação, como pretendida, seria necessário que o julgado houvesse dado provimento, expressamente, sobre o sentido e o alcance do R. 08, o que não sucedeu, e isso afasta a incidência do § 1º do art. 503 do Cód. de Proc. Civil.

Saliente-se que "não cabe incluir na publicidade aquilo que aos registradores pareça 'convir' ao mero esclarecimento de uma dada situação jurídica", seja "para reforçar uma publicidade legal", seja "para acautelar de uma situação factual" (Ricardo Dip, *Registro de imóveis (princípios) I,* Descalvado: Primus, 2017, p. 162). Dito de outro modo: o juízo administrativo negar fé ao que está registrado, ou modificar o seu significado, ou apontar uma dentre várias interpretações possíveis, numa situação como a destes autos, em que se faz patente, pelo que ora consta, que foi inscrita uma hipoteca judiciária, na forma da Lei n. 6.015/1973, art. 167, I, 2. Se quiserem fazer a sua própria compreensão sobre o registro da hipoteca (quebrando assim a atual eficácia do assento), os interessados têm de valer-se de ação própria, de cariz contencioso; até lá, no entanto, prevalece o registro como está posto, por força do referido art. 252 da Lei de Registros Públicos.

Finalmente, a indisponibilidade posta na Av. 07 da matricula n. 98.118 (fls. 53) não era impedimento para o ingresso da hipoteca (R. 08 – fls. 54), uma vez que aquela limitação ao poder de dispor não é embaraço para a entrada de constrições judiciais (Prov. n. 39/2014, art. 16; Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1096431-75.2020.8.26.0100 e o código AB1CC8.

- NSCGJ, Tomo II, Capítulo XX, item 413), como são as hipotecas judiciárias, que possuem natureza eminentemente cautelar, com o fim de assegurar a efetividade de cumprimento de sentença (Cód. de Proc. Civil, art. 495). Vale dizer: nesse ponto (fls. 672/673) também não merece reparo a r. sentença.

Em suma, a despeito das copiosas razões recursais, à estrita luz do direito registral (a única que se pode considerar aqui) não existe razão de direito para atender às pretensões dos recorrentes, e subsiste como lavrado o R. 08 da matrícula n. 98.118 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente se apresenta à Vossa Excelência é pelo conhecimento das apelações como recursos administrativos e, no mérito, pelo não provimento de ambos, mantendo-se a r. sentença como lançada.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1096431-75.2020.8.26.0100 e o código AB1CC8.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 10 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1096431-75.2020.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **conheço** das apelações como **recursos administrativos**, aos quais **nego provimento.**

São Paulo, 10 de fevereiro de 2022.

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 1096431-75.2020.8.26.0100 e o código AB1CF5.