PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1001293-63.2023.8.26.0266

(663/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – Pretensão apresentada diretamente ao Corregedor Permanente do delegatário da função pública – Não obstante, a averbação de acordo homologado de dação em pagamento de imóvel em demanda judicial, sem a apresentação da carta de sentença ou a lavratura da escritura pública para dar concretude ao acordo homologado, não é hábil à transferência da propriedade – Necessidade de prévia regularização da propriedade em nome do beneficiário da dação em pagamento para, só então, propiciar sua venda a quem lhe aprouver – Efetivado o registro, o recebedor dos bens em pagamento será, então, considerado seu proprietário e poderá deles dispor – Artigos 108 e 1.245 do Código Civil – Observância do Princípio da Continuidade – Artigo 195 da Lei nº 6.015/73 aplicável ao caso – Outorga da escritura que é de responsabilidade das partes interessadas – Sentença mantida – Parecer pelo desprovimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo (fls. 55/62), interposto por CILENE FERREIRA DIAS contra a r. sentença (fls. 42/46) proferida pelo

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 1001293-63.2023.8.26.0266 e o código 116B853.

MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itanhaém/SP, que julgou improcedente o Pedido de Providências por ela suscitado.

Em recurso, a recorrente narra que: (i) na condição de sócia da empresa Cilter Serviços de Cobrança e Intermediação de Crédito Ltda., firmou um acordo de dação em pagamento de dois imóveis, nos autos de reclamação trabalhista, o que foi averbado nas correspondentes matrículas; (ii) apesar das averbações, os imóveis continuam em nome da empresa Cilter, tendo havido diversas averbações de penhoras trabalhistas; (iii) não obteve o deferimento da expedição de carta de adjudicação no juízo trabalhista para realizar a transferência dos imóveis, tendo sido informada pelo Tabelião de Notas de que a transmissão dos bens deverá ser feita por escritura pública de dação em pagamento. Como não tem condições de firmar tais escrituras porque "os imóveis não pertencem a empresa Cilter e constam diversas penhoras trabalhistas", requer que o Tabelião de Notas *"lavre as competentes escrituras de compra e venda em nome de quem o autor da reclamação trabalhista, indicar"*.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fls. 87/88).

É o relatório.

Opino.

De saída, é preciso destacar que o pedido de providências foi apresentado diretamente ao Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itanhaém, sem que houvesse prévia postulação da prática do ato ao delegatário.

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 1001293-63.2023.8.26.0266 e o código 116B853.

E o recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece provimento.

A pretensão é a de impor ao delegatário a lavratura de escrituras de venda e compra em nome do autor da reclamação trabalhista em que homologado acordo de dação em pagamento firmado por Cilter Serviços de Cobrança e Intermediação de Crédito Ltda. e o reclamante Roberson Chiappinelli com referência aos imóveis matriculados sob nº 54.830 e 216.282 no Registro de Imóveis de Itanhaém.

Das matrículas referidas, consta averbação sobre a homologação do acordo celebrado, nos seguintes termos:

> ***"AV.07 – 54830 – Itanhaém, 23 de maio de 2014.***
>
> *Procede-se a esta averbação nos termos do r. Ofício nº 441/2014 expedido em 30 de abril de 2014, pelo Juízo de Direito da 67ª Vara do Trabalho de São Paulo, Capital, nos autos de processo nº 0000929-64.2011.5.02.0067, em que figura como autor ROBERSON CHIAPPINELLI e como réu CILTER SERVIÇOS DE COBRANÇA E INTERMEDIAÇÃO DE CRÉDITO, para ficar constando que, conforme acordo celebrado e homologado nos autos, o imóvel foi dado em pagamento. (Protocolo nº 423957 – 15/05/2014)"* (fls. 12/14).
>
> ***"AV.2 – 216282 – Itanhaém, 23 de maio de 2014.***
>
> *Procede-se a esta averbação nos termos do r. Ofício nº 441/2014 expedido em 30 de abril de 2014, pelo Juízo de Direito da 67ª Vara do Trabalho de São Paulo, Capital, nos autos de processo nº 0000929-64.2011.5.02.0067, em que*

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 1001293-63.2023.8.26.0266 e o código 116B853.

figura como autor ROBERSON CHIAPPINELLI e como réu CILTER SERVIÇOS DE COBRANÇA E INTERMEDIAÇÃO DE CRÉDITO, para ficar constando que, conforme acordo celebrado e homologado nos autos, o imóvel foi dado em pagamento. (Protocolo nº 423957 – 15/05/2014)" (fls. 15/16).

Como se vê, as averbações apenas noticiaram a existência do acordo homologado acerca da dação dos imóveis em pagamento nos autos da ação trabalhista, mas a transferência da propriedade não se operou à míngua da apresentação de título hábil à transmissão dos imóveis. Não há carta de sentença extraída da ação trabalhista nem lavratura de escritura pública para dar concretude ao cumprimento do acordo realizado naquela demanda.

Então, os imóveis permaneceram em nome de Cilter Serviços de Cobrança e Intermediação de Crédito Ltda _ em relação a quem a requerente afirma ser sócia, muito embora não comprove _, o que permitiu averbação de ordem penhora em ambas matrículas (AV.9 – 54830 e AV.4 – 216282) decorrentes de ações de execução contra referida empresa.

Com efeito, apenas com a regularização da dação em pagamento que foi acordada em ação trabalhista é que ocorreria a transferência dos imóveis para o nome do seu autor.

Ao que tudo indica, a parte confunde o alcance jurídico das averbações realizadas nas matrículas dos imóveis. Isso porque, como bem observou o Oficial, as averbações 7 e 2 feitas nas matrículas 54.830 e 216.282 em 23/05/2014, respectivamente, não foram capazes de transferir definitivamente os imóveis.

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 1001293-63.2023.8.26.0266 e o código 116B853.

De fato, a transferência voluntária de imóveis exige a formalidade prevista no artigo 108 do Código Civil:

> *"Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País."*

Vale dizer que a propriedade dos imóveis somente será transmitida com a lavratura da escritura pública de dação em pagamento da proprietária Cilter Serviços de Cobrança e Intermediação de Crédito Ltda. ao recebedor, perante o Tabelião de Notas, notadamente porque, na espécie, a interessada não logrou obter a correspondente carta de sentença nos autos da ação trabalhista.

Ademais, após a referida lavratura, o interessado deve levar a tal escritura para registro no Cartório de Imóveis correspondente, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil.

Somente assim o recebedor será, então, considerado proprietário dos imóveis e, em obediência ao princípio da continuidade, poderá, se assim desejar, transferir a propriedade dos bens a quem lhe aprouver.

Deve, pois, haver perfeito encadeamento entre as informações inscritas e as que se pretendem inscrever.

Aplica-se à hipótese o artigo 195 da Lei nº 6.015/73:

> *"Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia*

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 1001293-63.2023.8.26.0266 e o código 116B853.

matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro."

A alegação de falta de condições financeiras para a outorga da escritura pública de dação em pagamento não é motivo para a inobservância do princípio da continuidade como, ao que tudo indica, pretende a recorrente.

Por fim, como bem observou o Ministério Público (fls. 87/88), a obrigação de lavrar a escritura pública de dação em pagamento para transferência definitiva da propriedade dos imóveis, no caso, restou acordada no acordo firmado entre as partes conforme seu item 5, tendo sido devidamente homologado pelo MM. Juiz da 67ª Vara do Trabalho de São Paulo – Capital (fls. 07/09).

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 1001293-63.2023.8.26.0266 e o código 116B853.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 16 de outubro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001293-63.2023.8.26.0266

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

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 1001293-63.2023.8.26.0266 e o código 1170FD6.