PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1018461-93.2016.8.26.0405

(727/2024-E)

EMENTA: RECURSO ADMINISTRATIVO. AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Recurso administrativo interposto por Comercial José Silva Ltda - ME contra sentença que negou pedido de averbação de inalienabilidade de 25% do imóvel sob matrícula nº 64.377 porque não observado o princípio da continuidade. O recorrente alega que a decisão judicial que determinou a inalienabilidade também inclui a indisponibilidade do bem e não se submete à qualificação do Oficial.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a decisão judicial que determinou a averbação da inalienabilidade de fração ideal de imóvel deve ingressar no fólio real à revelia do princípio da continuidade.

III. Razões de Decidir

3. Os títulos judiciais não estão isentos de qualificação para ingresso no registro de imóveis, devendo atender às formalidades legais.

4. O princípio da continuidade impede a averbação de inalienabilidade ou mesmo de indisponibilidade de imóvel não pertencente ao executado.

5. A autoridade judicial não foi invocada a resolver a questão do não atendimento ao princípio da continuidade, de sorte que o ofício judicial encaminhado se submete à qualificação registrária.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso desprovido.
***Tese de julgamento:* 1. A averbação de inalienabilidade e indisponibilidade requer que o imóvel esteja registrado em nome do executado. 2. Na hipótese vertente, o ofício judicial encaminhado para averbação da inalienabilidade está sujeito à qualificação pelo Oficial de Registro de 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 1018461-93.2016.8.26.0405 e o código 118F7DA.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1018461-93.2016.8.26.0405

Legislação Citada:

Provimento CGJ/SP 13/2012, artigo 3º; Provimento CNJ 39/2014, artigo 2º, §1º.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo (fls. 101/107) interposto por Comercial José Silva Ltda - ME contra a r. sentença (fls. 98/99) proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO, que negou o pedido de averbação da declaração de inalienabilidade de 25% do imóvel objeto da matrícula nº 64.377 daquela serventia.

O recorrente insiste na pretensão de averbação da indisponibilidade da fração ideal do imóvel na correspondente matrícula, alegando que há ordem judicial nesse sentido, a qual, a seu ver, não pode ser obstada ao fundamento de inobservância do princípio da continuidade. Assevera que o ofício judicial determinando a inalienabilidade do bem está igualmente ordenando a sua indisponibilidade, e que não é o caso de ser emitida a ordem pelo meio eletrônico porque está dirigida a bem específico e determinado, nos termos do artigo 3º do Provimento CGJ/SP 13/2012 e do artigo 2º, §1º, do Provimento CNJ 39/2014. Alega que o fato do imóvel não estar em nome do executado não impede a averbação da inalienabilidade porque há ordem judicial. Pede, portanto, a reforma da sentença.

Manifestação do Oficial a fls. 114/119, pela manutenção da sentença.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do

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 1018461-93.2016.8.26.0405 e o código 118F7DA.

recurso (fls. 136/138).

Por decisão de Vossa Excelência, o feito foi redistribuído a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 140/141).

É o relatório.

O Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco recebeu o ofício de fls. 42, subscrito pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Jundiaí, extraído dos autos da ação de execução de nº 0002911-30.2015.8.26.0108, solicitando as necessárias providências *"no sentido de proceder à anotação de inalienabilidade do imóvel sob matrícula nº 64.377, referente aos 25% (vinte e cinco por cento) que dizem respeito ao requerido* ***MAURÍCIO JOSÉ ANTUNES RIBEIRO HOMEM****, RG: 11.851.685 SSP/SP e CPF: 061.165.688-40, residente e domiciliado à Rua Congo, nº 313, Edifício Espazio Bonfiglioli, 12º andar, ap. 122 - CEP: 13207-340 – Jundiaí/SP. conforme cópias que seguem anexas*".

Sobreveio, então, a Nota de Devolução relativa à prenotação de nº 291.006, datada de 16 de junho de 2016, contendo a seguinte exigência (fls. 48):

> "*A Matrícula nº 64.377 indicada no ofício corresponde ao empreendimento denominado Conjunto Residencial Parque das Acácias e o executado não figura como proprietário de nenhuma unidade autônoma. Esclarecer"*.

O recorrente insiste no pleito de averbação da indisponibilidade da fração ideal do imóvel em pauta, mas, salvo melhor Juízo de Vossa Excelência, a r. sentença deve ser mantida.

Preliminarmente, cumpre destacar que os títulos judiciais não estão isentos de qualificação (positiva ou negativa), para ingresso no fólio real.

Em se tratando de título judicial, o registrador deve ater-se às

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 1018461-93.2016.8.26.0405 e o código 118F7DA.

formalidades extrínsecas que a lei considera essenciais à efetivação do registro. Não lhe é permitido adentrar por questões intrínsecas que obviamente estão reservadas à autoridade judiciária.

No caso em análise, o Registrador, ao recepcionar o ofício judicial para a anotação de inalienabilidade do imóvel, julgou que não caberia tal averbação, não havendo notícias de que a negativa tenha sido levada ao Juízo oficiante. Assim, inexiste a alegada ordem judicial e por consequência, o descumprimento.

O ofício determinou a "*anotação de inalienabilidade do imóvel sob matrícula nº 64.377, referente aos 25% (vinte e cinco por cento) que dizem respeito ao requerido MAURÍCIO JOSÉ ANTUNES RIBEIRO HOMEM, RG: 11.851.685 SSP/SP e CPF: 061.165.688-40",* contudo, o requerido em apreço não é proprietário da fração ideal indicada no documento judicial, razão pela qual a averbação pretendida não poderia mesmo ser efetivada.

Houvesse o interessado levado a questão ao juízo expedidor do ofício, noticiando a negativa do Registrador e obtendo ordem específica para a averbação, apesar da situação concreta narrada, haveria ordem judicial não passível de questionamento, mas isso não ocorreu.

Ademais, analisando a certidão da matrícula nº 64.377 daquela serventia (fls. 75/84), vê-se que o imóvel consiste em "*um terreno formado por parte do lote 26 e pelos lotes 27, 28, 29 e 30 da quadra D, do loteamento industrial ...*" de propriedade da Cooperativa Habitacional Nosso Teto, a qual se comprometeu a promover o empreendimento denominado Conjunto Residencial das Acácias (R.1). Depois disso, houve instituição de alguns blocos do conjunto residencial em condomínio, seguindo-se, ainda, a alienação de frações ideais de terreno correspondentes aos Bloco F, G e H à Cooperativa Habitacional Nova Era - Barueri e Projeto Imobiliário C3 Ltda, conforme, respectivamente, os Registros 11 e 12.

Não consta a pessoa de Maurício José Antunes Alves como

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 1018461-93.2016.8.26.0405 e o código 118F7DA.

proprietário de fração ideal do imóvel em pauta.

Como o Registrador informou, o pedido de "suscitação de dúvida" veio acompanhado de *"uma cópia autenticada de certidão de Escritura Pública de Inventário, onde há referência a uma atribuição ao executado Maurício José Antunes Ribeiro Homem de direitos hereditários relativos a uma cessão de direitos cujo objeto é a futura unidade autônoma 44, bloco E, no empreendimento instituído na Matrícula n. 64.377".*

Todavia, não há, na matrícula, qualquer registro sobre a aquisição de direitos, cessão de direitos ou inventário que se refira ao imóvel em apreço ou mesmo a Maurício José Antunes Ribeiro Homem (fls. 75/84), o que impede a averbação, sob pena de ofensa ao Princípio da Continuidade Subjetiva.

Por oportuno, observado que o recorrente noticiou que obteve êxito nas averbações de indisponibilidade de outros imóveis em três diferentes serventias imobiliárias (2º Registro de Imóveis de Jundiaí, Registro de Imóveis de Francisco Morato e 17º Registro de Imóveis de São Paulo), é preciso advertir que apenas com o conhecimento da situação concreta é que seria possível aferir se os Registradores referidos agiram ou não em conformidade com as normas incidentes, e, de todo modo, eventual erro na averbação da ordem de indisponibilidade em caso semelhante não acarreta, de per si, seja cometido o mesmo equívoco no presente caso.

Certo é que eventuais erros pretéritos não justificam, nem legitimam outros, e tampouco se prestam a respaldar o ato registral pretendido (Apelação Cível nº 20.603-0/9, Rel. Des. Antônio Carlos Alves Braga, j. 9.12.1994; Apelação Cível nº 024.606-0/1, Rel. Des. Antônio Carlos Alves Braga, j. 30.10.1995; Apelação Cível nº 0009405-61.2012.8.26.0189, Rel. Des. José Renato Nalini, DJ 6/11/13; Apelação Cível nº 1013920-46.2018.8.26.0114, Rel. Des. Ricardo Anafe, j. 11/09/20) Apelação Cível nº 1006203-25.2018.8.26.0100, Rel. Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, j. 18/12/2018; Apelação Cível nº 1080860- 93.2022.8.26.0100; Rel. Des. Fernando Antonio Torres Garcia, j.

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 1018461-93.2016.8.26.0405 e o código 118F7DA.

24.04.2023).

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, data registrada pelo sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

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 1018461-93.2016.8.26.0405 e o código 118F7DA.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 de dezembro 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 1018461-93.2016.8.26.0405

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 1018461-93.2016.8.26.0405 e o código 11C98C2.