(304/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. RECLAMAÇÃO QUANTO À ATUAÇÃO DO REGISTRADOR NO CUMPRIMENTO DE MANDADO DE RETIFICAÇÃO DE AUTO DE PENHORA. ALEGAÇÃO DE CONTRADIÇÃO E ILEGALIDADE NA QUALIFICAÇÃO DO TÍTULO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE IRREGULARIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Rio Preto Esporte Clube** contra a r.sentença de fls. 273/276, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, que, em pedido de providências, rejeitou o cancelamento da averbação da penhora e determinou o arquivamento do procedimento referente à apuração de suposta infração disciplinar do Registrador quando do cumprimento de mandado de retificação de auto de penhora sobre 2,5% do imóvel da matrícula 175.475 do 1º RI.

O recurso pretende a reforma da sentença, com o reconhecimento da ilegalidade da averbação promovida pelo Oficial junto à matrícula, por ter sido realizada em ofensa à Lei de Registros Públicos e de modo contraditório às outras duas notas de devolução, as quais não foram cumpridas e atendidas pela parte interessada. Assinala que é ilegal a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027471-89.2023.8.26.0576 e o código 10271A7.

penhora e arrematação de fração ideal de imóvel, o que implicou em nulidade de todo o processo judicial voltado à expropriação do imóvel, não se admitindo correção ou "remendo" após o encerramento de tais atos.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 309/312).

Opino.

Como já ressaltado no curso do procedimento, o objeto recursal está limitado à apuração de eventual falta funcional do registrador quanto à averbação da penhora à margem da matrícula 175.475, limitando o exame do expediente à questão da regularidade do ato registral, de modo que as demais questões judiciais envolvendo os interessados devem ser dirimidas nas vias ordinárias em processo de natureza contenciosa.

A recorrente ingressou com pedido de providências junto ao Corregedor Permanente do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto pretendendo o cancelamento da averbação nº 7, referente ao cumprimento de mandado de retificação do auto de penhora junto ao imóvel da matrícula 175.475, ao fundamento de que o Oficial descumpriu os deveres legais de qualificação do título, que teria ingressado ao fólio real sem cumprimento da Lei de Registros Públicos e das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Pois bem.

É dos autos que Gilson Cesar Granzotto ingressou com ação de execução de título extrajudicial em face da recorrente perante o juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto (processo nº 0006538-26.1997.8.26.0576) e que no curso do processo de execução houve a penhora de percentual do imóvel de titularidade da recorrente, sendo realizada avaliação e posterior hasta pública, com a arrematação do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027471-89.2023.8.26.0576 e o código 10271A7.

bem pelo valor do crédito. Na tramitação do processo, foram expedidos mandados de auto de penhora, retificação de auto de penhora e carta de arrematação, apresentados e prenotados na Serventia, com notas de devolução.

De acordo com a primeira nota devolutiva identificada a fl. 59 (protocolo nº 1.496), quando do exame da carta de arrematação, exigiu-se do apresentante o "1) aditamento do auto de arrematação de fl. 298, para constar a descrição atual do imóvel e a respectiva parte ideal do domínio útil arrematada, já que os imóveis são foreiros ao Patrimônio Municipal; 2) de igual modo, será necessário o aditamento do auto para qualificar o arrematante (nacionalidade, estado civil, profissão, endereço e os números do RH e CPF); 3) providencie o recolhimento do ITBI da parte ideal arrematada, assim como do recolhimento do laudêmio" (16.11.2017).

Assim, quanto à tal nota devolutiva, o título apresentado foi uma carta de arrematação, e não auto de penhora. Também ficou consignado que o imóvel objeto da transcrição 25.961 do 2º Oficial de Registro de Imóveis foi desmembrado e resultou na abertura de outras duas matrículas de titularidade da recorrente, a de **nº 175.475 e 175.476.**

De acordo com a segunda nota devolutiva de fl. 60 (protocolo nº 628.170), o título apresentado foi um auto de penhora do imóvel objeto da matrícula 175.475, contendo as seguintes exigências: "O título recebeu a qualificação negativa, uma vez que não há ato a ser praticado. Na matrícula nº175.475 não existe penhora averbada, bem como, arrematação registrada, referentes ao processo supracitado. Contudo, se a intenção do apresentante for a averbação da penhora na matrícula nº175.475, ele deverá apresentar o mandado de averbação de penhora ou a certidão de penhora contendo as seguintes informações: 1- qualificação completa do exequente e executado; 2- descrição do imóvel; 3- percentual

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027471-89.2023.8.26.0576 e o código 10271A7.

penhorado; 4- nome do fiel depositário e 5- valor da execução. Esclareço, que na parte final do mandado de retificação do auto de penhora, consta a informação sobre uma exigência formulada por esta serventia, ao realizar buscas nos contraditórios finalizados para localizar a nota de devolução, verifiquei que a exigência foi formulada em um pedido de exame e cálculo, naquela oportunidade foi apresentada a carta de arrematação para análise. Portanto, as solicitações contidas naquela nota de devolução, se referem ao registro da arrematação, que ingressou nesta serventia apenas para exame e cálculo. Logo, diante dos fatos narrados supra, não foi possível atender a ordem contida no mandado de retificação do auto de penhora."

Então, com base em tais exigências, sobreveio **decisão judicial** do juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto (processo 0006538-26.1997.8.26.0576) corrigindo as informações do auto de penhora, determinando sua retificação, a fim de que ficasse constando que o imóvel penhorado correspondia a 2,5% do imóvel objeto da matrícula 175.475 (fl. 64), acrescentando a qualificação completa do exequente.

Deste modo, no curso do processo judicial expediu-se mandado de averbação da retificação do auto de penhora (fl. 65), corrigindo-se o registro atingido (matrícula 175.475 do 1º RI) em vez da transcrição anterior, assim como o percentual de 2,5%, em vez de 3%, com a qualificação completa do exequente, tal como constou nas exigências formuladas pelo Registrador, terceiro título apresentado, recebendo protocolo 631230, com posterior qualificação positiva, que deu origem à averbação 7 junto à matrícula em questão.

Como se observa deste fluxo, nada há de ilegal na conduta do Oficial.

Primeiro, não se verifica ofensa ao princípio da continuidade, pois a penhora averbada ocorreu em processo de execução

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027471-89.2023.8.26.0576 e o código 10271A7.

promovido em face do titular de domínio, Rio Preto Esporte Clube, único titular do imóvel descrito na matrícula 175.475 (conforme certidão fls. 72/74).

Também não há ofensa à especialidade objetiva, pois o imóvel está descrito na matrícula 175.475, sendo a penhora limitada à fração ideal de 2,5%, e não a área certa e localizada. Os precedentes do Superior Tribunal de Justiça, Conselho Superior da Magistratura e desta E. Corregedoria Geral da Justiça são todos no sentido da possibilidade de penhora de fração ideal ou percentual sobre imóvel, de modo que qualquer excepcionalidade há de ser reconhecida na esfera jurisdicional.

Por fim, não há irregularidade qualquer no fato de ter sido objeto de averbação "um mandado de retificação de auto de penhora" sem que tivesse penhora já averbada. Isto porque, o mandado de penhora anteriormente expedido ocorreu no bojo do processo judicial e não recebeu a qualificação positiva no âmbito do Oficial de Registro de Imóveis. Houve necessidade de expedição de mandado de retificação para que as exigências fossem atendidas (correta descrição do imóvel penhorado, qualificação do exequente), mas tal exigência não nulifica e nem invalida os mandados anteriormente expedidos, não podendo simplesmente retirá-los do mundo jurídico, pois efetivamente se tratou de documento público expedido por força de decisão judicial, subscrito pelo Juiz e pelo Diretor de Serviço da Vara Judicial.

Logo, o fato de se tratar de "mandado de retificação" expedido em processo judicial não vincula e não exige que tenha havido a averbação de mandado anterior no âmbito do Registro de Imóveis, como defendido pela recorrente. Tampouco poderia o Ofício Judicial desconsiderar a existência de mandado anteriormente expedido, de modo que a denominação "retificação" foi fiel à ordem dos acontecimentos no processo judicial.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027471-89.2023.8.26.0576 e o código 10271A7.

Afinal, o que se retificou foi o mandado de penhora expedido por força de decisão proferida nos autos do processo judicial, e não a averbação da penhora já feita à margem da matrícula, pois sequer averbação havia sido inscrita.

Neste ponto, a penhora não violou a lei e tampouco qualquer princípio registral (da especialidade ou continuidade).

De tudo se conclui que não se vislumbra falha funcional do Oficial, haja vista ter sido rigorosamente observado o processo de qualificação dos títulos, tanto assim que foram apresentadas exigências, satisfatoriamente cumpridas pelo interessado, o que permitiu a qualificação positiva em momento posterior ao mandado de retificação do auto de penhora.

A qualificação negativa ao primeiro mandado de penhora ocorreu puramente em razão da ofensa ao princípio da especialidade objetiva e ausência de qualificação do exequente, dando origem à nota de devolução, o que levou ao pedido de retificação do mandado de penhora junto ao juízo da execução. Na retificação do auto de penhora constou expressamente a descrição do bem penhorado como sendo 2,5% do imóvel objeto da matrícula 175.475, com a qualificação completa do exequente.

Retificado o mandado de penhora e consequentemente o título submetido ao Oficial, a qualificação restou positiva, ingressando no fólio real.

O Oficial de Registro Imobiliário tem independência funcional no exercício do serviço delegado extrajudicial; destarte, nesses limites não se cogita de infração disciplinar por simples qualificação registral negativa. E, quanto ao ato praticado, está em consonância com o título apresentado, observados os princípios norteadores da atividade registrária

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027471-89.2023.8.26.0576 e o código 10271A7.

(os princípios da continuidade e da especialidade) e a Lei nº 9.514/1997. Em suma, não há mesmo qualquer providência de cunho disciplinar a ser adotada.

Como ensina Afranio de Carvalho na obra Registro de Imóveis, 4ª Edição, 1998, Forense, pag. 267, "a apresentação do título e a sua prenotação no protocolo marcam o início do processo do registro, que prossegue com o exame de sua legalidade, que incumbe ao registrador empreender para verificar se pode ou não ser inscrito. A inscrição não é, portanto, automática, mas seletiva, porque depende da verificação prévia de estar o título em ordem. Além de a qualificação do título constituir um dever de ofício, o registrador tem interesse em efetuá-la com cuidado, porquanto, se lançar uma inscrição ilegal, fica sujeito à responsabilidade civil".

Como é sabido, incumbe ao registrador, no exercício do dever de qualificar o título que lhe é apresentado, examiná-lo em seu aspecto formal, extrínseco, e observar os princípios que regem e norteiam os registros públicos. Dentre tais princípios, merece destaque o princípio da legalidade, que consiste na aceitação para registro somente do título que estiver de acordo com a lei. O Oficial tem o dever de realizar o exame da legalidade do título, apreciando suas formalidades extrínsecas e a conexão de seus dados com o registro e sua formalização instrumental, competindo-lhe, pois, proceder à qualificação completa do título, que deve estar integralmente apto ao registro, sob pena de indeferimento.

Desse modo, o exame de legalidade inerente à qualificação registral foi observado, porquanto havia decisão judicial para fins de retificação do título judicial.

Daí porque, nada obstante a irresignação trazida nas razões de recurso, o inconformismo da recorrente não vinga, pois inexistem, de fato, quaisquer elementos concretos a indicar violação de deveres

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027471-89.2023.8.26.0576 e o código 10271A7.

funcionais e o cometimento de infração disciplinar imputável ao Oficial registrador. Neste ponto, há que ser mantida a decisão recorrida quanto à absoluta inviabilidade de cancelamento da averbação 7.

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

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027471-89.2023.8.26.0576 e o código 10271A7.

CONCLUSÃO

Em 21 de maio de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1027471-89.2023.8.26.0576

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 1027471-89.2023.8.26.0576 e o código 1028D29.