

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1045620-77.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 19 de janeiro de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(62/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - Recurso Administrativo – Pedido de cancelamento de penhoras e hipotecas formulado por adquirente de imóveis que foram objeto de Adjudicação em execução forçada na esfera trabalhista – Caráter derivado da aquisição – Impossibilidade de cancelamento administrativo das penhoras sem que para isso haja título emanado da autoridade jurisdicional que as ordenara – Precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça – Cancelamento indireto que ultrapassa as atribuições deste processo administrativo – Inviabilidade de cancelamento da hipoteca não abarcada pela perempção - Ausência de subsunção às hipóteses constantes do art. 251, da Lei n.º 6.015/73 – Cancelamento unilateral, de forma administrativa, que implica no total esvaziamento da garantia em prejuízo do credor, e sem demonstração de causa jurídica para tanto - Parecer pelo desprovimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto por **EQUAÇÃO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, contra a r. sentença de fls. 89/94, que julgou parcialmente procedente o pedido

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045620-77.2021.8.26.0100 e o código AB4C86.

de providências formulado em face do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital para determinar apenas o cancelamento da hipoteca alcançada pela perempção – Av-1/M-217.824 (item 1 do transporte de matrículas – R. 12 – da matrícula n.º 9.277 – fls. 62/63), mantendo-se, no mais, os demais gravames.

A recorrente, em suma, sustenta que todos os gravames contidos na matrícula de nº 217.824 são prévios à aquisição dos imóveis em hasta pública, não subsistindo razão jurídica para sua manutenção, motivo pelo qual deverão ser cancelados, ou, alternativamente, indiretamente cancelados para não mais produzirem efeitos.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 134/136).

É o relatório.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente se cuida de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045620-77.2021.8.26.0100 e o código AB4C86.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso, em que se buscam cancelamentos, que se fazem por averbação (artigo 248 da Lei de Registros Públicos).

Fixado, assim, este ponto, passo, pois, a análise do recurso, que, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece guarida.

Pretende a recorrente baixar os gravames que recaem sobre os imóveis matriculados sob o n.º 217.824, do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Em sua exordial, em suma, sustenta a recorrente que é legítima proprietária dos imóveis descritos na matrícula de nº 217.824, localizados à Rua Costa Aguiar, números 438, 442 e 466, com área total de 5.174,29 m² e registrados no 6º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

Aduz, também, que os bens foram adquiridos de TUBOS IPIRANGA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. "TUBOS" que, por seu turno, adquiriu-os por força de contrato de venda e compra entabulado com o vendedor ANTÔNIO MASSARIN, o qual, por sua vez, figurou como Reclamante nos autos da Ação Trabalhista de n.º 1134/2001, ajuizada em face de BROBRÁS FERRAMENTAS PNEUMÁTICAS IND. E COM LTDA, cujo tramite se deu perante a 22ª Vara do Trabalho de São Paulo.

Referida empresa foi, nos autos mencionados, condenada ao pagamento de verbas trabalhistas, cuja execução resultou na penhora e posterior leilão judicial dos bens imóveis em exame, que foram, naquela oportunidade, adjudicados por Antônio Massarin em 15 de outubro de 2002.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045620-77.2021.8.26.0100 e o código AB4C86.

Informa, ainda, que apesar de Antônio Massarin ter adjudicado os imóveis em questão, as penhoras e as hipotecas persistem gravando a matrícula nº 217.824 (resultante da unificação dos imóveis em questão, com os imóveis de outras matrículas da serventia), impedindo a recorrente de livremente usufruir do imóvel que lhe pertence.

Fundamenta o seu pedido na circunstância de que *"a arrematação de imóvel em hasta pública consubstancia modo de aquisição originária da propriedade, do que decorre a indiscutível liberação de todo e qualquer ônus constante na matrícula do imóvel constituído até a data de sua realização".*

Por fim, solicita que o pedido de providências seja julgado procedente para o fim de determinar o cancelamento direto das penhoras e hipotecas transportadas para matrícula nº 217.824, ou, sucessiva e alternativamente, a declaração de que as referidas hipotecas e penhoras, estão indiretamente canceladas.

Pois bem.

Analisando a matrícula n.º 217.824, acostada às fls. 61/66, verifica-se a existência de oito penhoras e de duas hipotecas, sem que tenha sido exibida qualquer decisão judicial para levantamento dos gravames.

Esta Corregedoria Geral da Justiça já fixou, há muito, o entendimento acerca da impossibilidade de cancelamento administrativo das penhoras sem a apresentação de título emanado a autoridade jurisdicional que as tenha determinado.

Nesse sentido, são os seguintes precedentes:

"*REGISTRO DE IMÓVEIS - Arrematação - Modo*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045620-77.2021.8.26.0100 e o código AB4C86.

derivado de aquisição da propriedade imobiliária - Questão, todavia, irrelevante - Cancelamento direto de penhoras estranhas ao processo onde ocorreu a alienação judicial - Necessidade de ordem judicial emanada da autoridade competente, ou seja, daquela que determinou as inscrições - Registro da carta de arrematação, portanto, é insuficiente para tanto - Confirmação do juízo de desqualificação registral - Recurso desprovido." (CGJ, Processo n. 0004589-40.2014.8.26.0456, j. 03.08.2016).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de arrematação - Cancelamento direto de penhora estranha à do processo onde ocorrida a alienação judicial - Impossibilidade - Precedentes do Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria Geral da Justiça - Dúvida improcedente - Recurso provido." (CGJ, Processo n. 0011823-84.2015.8.26.0344, j. 28.07.2016).

As decisões exaradas neste processo têm natureza jurídica administrativa, não de jurisdição voluntária (nesse sentido, Luís Paulo Aliende Ribeiro, *Regulação da função pública notarial e de registro,* São Paulo: Saraiva, 2009, p. 86), e o fato de serem tomadas pelo Poder Judiciário, em função atípica, não as torna decisões judiciais, ou seja, aquelas com natureza jurídica jurisdicional.

A penhora constitui-se em ato processual determinado no exercício regular da jurisdição, e cujo levantamento, substituição ou insubsistência, com o consequente reflexo no

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045620-77.2021.8.26.0100 e o código AB4C86.



registro imobiliário, somente poderia ser determinado pelo próprio juiz do processo judicial no qual determinada cada constrição (Processo CG nº 2.413/1999, Jacareí, parecer de 10.1.2000 de lavra de Luís Paulo Aliende Ribeiro).

À vista do exposto, o cancelamento das inscrições deve ser buscado junto aos juízos que as determinaram.

Tampouco cabe a declaração de cancelamento indireto nesta esfera administrativa.

Como já consignado no r. Parecer 101/2018-E de lavra do à época MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Marcelo Benacchio, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco:

> *"(...)*
>
> ***a declaração do cancelamento indireto ultrapassa as atribuições deste processo administrativo, mormente pela eventual possibilidade de ineficácia da alienação forçada perante credores não notificados, nos termos do artigo 889 do Código de Processo Civil.***
>
> ***Enfim, não cabe a declaração de situação sem repercussão concreta no registro imobiliário, especialmente pela não expedição de ordem de cancelamento das inscrições."***

Ultrapassado este ponto, a despeito do alegado pela recorrente, é pacífico o entendimento de que a arrematação é modo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045620-77.2021.8.26.0100 e o código AB4C86.

derivado de aquisição da propriedade (Apelação Cível: 9000002-19.2013.8.26.0531 CSMSP – Apelação Cível. Localidade: Santa Adélia. Data Julgamento: 02/09/2014 DATA DJ: 17/11/2014 Relator: Elliot Akel. Voto nº 34.029. Legislação: CC2002 – Código Civil de 2002 | 10.406/2002, ART: 1911 CTN – Código Tributário Nacional | 5.172/1966, ART: 130 LOSS – Lei Orgânica da Seguridade Social – 8.212/1991, art: 53, §1º): " REGISTRO DE IMÓVEIS – CARTA DE ARREMATAÇÃO – MODO DERIVADO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE – FERIMENTO DOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E DA ESPECIALIDADE OBJETIVA – RECURSO DESPROVIDO".

E, de toda forma, eventual caráter originário da aquisição fundada em arrematação ou adjudicação na execução forçada não implicaria, *ipso iure,* o cancelamento automático de todas as penhoras, para o que (insista-se) é sempre necessária a contraordem advinda do juízo que determinara a constrição.

No que concerne às hipotecas, há duas transportadas para a matrícula telada.

Uma delas, a transportada sob nº 1 na Averbação 1 da Matrícula 217.824, foi extinta pela perempção, na forma do art. 1.485 do CC/2002 (correspondente ao 817 do CC/1916).

Por essa razão, seu cancelamento foi autorizado pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente.

De outro lado, a hipoteca transportada como item 5 da Av- 1/M.217.824 não foi atingida pela perempção, nos termos do art. 1.485 do Código Civil, já que o registro ocorreu em 30 de março de 1994.

Além disso, não houve demonstração de nenhum

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045620-77.2021.8.26.0100 e o código AB4C86.

dos requisitos do artigo 251 da Lei de Registros Públicos, *in verbis:*

> ***"Art. 251*** *- O cancelamento de hipoteca só pode ser feito:*
>
> ***I*** *- a vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;*
>
> ***II*** *- em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (art. 698 do Código de Processo Civil);*
>
> ***III*** *- na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias."*

Nesta ordem de ideias e considerando que o cancelamento unilateral, de forma administrativa, tal como pretendido, implica no total esvaziamento da garantia em prejuízo do credor, devendo a questão ser levada ao Juízo competente, obedecido o devido processo legal, sob a luz do contraditório, de rigor o não provimento do recurso interposto.

Nesse ponto, cabe frisar novamente: em nosso direito, a arrematação e (o que é o mesmo) a adjudicação em execução forçada não conduzem *ipso iure* à extinção da hipoteca e de outros reais direitos limitados que recaiam sobre o imóvel arrematado ou adjudicado: para além da transmissão coativa, o interessado tem de demonstrar razão de direito suficiente para a extinção, o que não se deu neste caso, em que a recorrente se limitou a arguir a transferência judicial, sem fazer prova de outra causa jurídica para o pretendido cancelamento hipotecário.

Pelas razões expostas, o parecer que,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045620-77.2021.8.26.0100 e o código AB4C86.

respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura digital

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045620-77.2021.8.26.0100 e o código AB4C86.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 14 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 1045620-77.2021.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, ao qual **nego provimento.**

São Paulo, 14 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 1045620-77.2021.8.26.0100 e o código AB4E43.