PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1042773-05.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 18 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(89/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA – INEXISTÊNCIA DE EXECUÇÃO OU CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INAPLICABILIDADE DO ART. 828 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE CONHECIMENTO QUE NÃO SE CARACTERIZA COMO REAL OU PESSOAL REIPERSECUTÓRIA – INTELIGÊNCIA DO ART. 54 DA LEI N.º 13.097/15 – AVERBAÇÃO QUE DEVERÁ SER REQUERIDA NO JUÍZO COMPETENTE – AUSÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO DECRETÁVEL NA ESFERA ADMINISTRATIVA – INVIABILIDADE DO BLOQUEIO DA MATRÍCULA – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por **VALDEREZ SOLA** contra a r. sentença de fls. 140/143 que julgou improcedente o pedido de providências formulado em face do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que negou a averbação na matrícula do imóvel de n.º 24.487 acerca da existência de ação judicial, bem como o

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 1042773-05.2021.8.26.0100 e o código AC1BA4.

pretendido bloqueio de matrícula e a suspensão de atos vinculados à cédula de crédito bancário.

Sustenta a recorrente, em suma, que pretende evitar possíveis atos expropriatórios abusivos; que é credora de indenização de seguro em que o beneficiário é o banco; que a ação foi julgada improcedente em primeiro grau e foi interposto recurso de apelação, o que gerou estado de perigo de expropriação; que deve ser garantida a publicidade, autenticidade, e segurança dos registros públicos; que o pedido visa transparência e informação.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 165/167).

É o relatório.

Opino.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não comporta guarida.

Com efeito, em 31 de março de 2021 foi prenotado sob o n.º 401.353 requerimento formulado pela recorrente, representada por advogado, buscando as seguintes providências:

> *"1. Que o processo 1084175-37.2019.8.26.0100 em trâmite na 23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo seja averbado na matrícula 24487;*
>
> *2. Bloqueio da matrícula contra alienação fiduciária e possíveis atos expropriatórios nos termos do artigo 54, inciso III da lei 13.097/2015 c/c artigo 198 da Lei 6.015/73, por ser a requerente credora de indenização de seguro em que o beneficiário é o banco, que figura como estipulante na apólice e como único beneficiário;*

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 1042773-05.2021.8.26.0100 e o código AC1BA4.

3. Suspensão de qualquer ato vinculado à Cédula de Crédito Bancário de nº 0704362300011979 firmado entre a minha constituinte Sra. Valderez Sola e o Banco Santander S.A. em 27 de fevereiro de 2017, registrado no R.06/M.24.487;

4. Bloqueio nos termos do artigo 214, caput, da Lei 6015/73, do título averbado e registrado sob nº R.06/M.24.487 que padece de NULIDADE, pois além do contrato ter vícios de qualificação e de consentimento, inexistem os contratos acessórios que o compõem".

Consoante a nota devolutiva de fls. 08/09 as providências foram negadas nos seguintes termos:

"Reiteramos a nota de exigência no sentido que, o interessado deverá apresentar ordem judicial determinando o bloqueio ou a suspensão, inclusive, com relação ao requerimento para averbar a existência de ação judicial, nos termos do artigo 54, IV, da Lei n. 13.097/15".

Pois bem.

Consoante dispõe o art. 828 do Código de Processo Civil:

"O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade".

Pressupõe-se, assim, a admissão da execução, sendo a medida opção do exequente para viabilizar a satisfação do seu crédito, advertindo possíveis adquirentes sobre eventual fraude à execução (art.

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 1042773-05.2021.8.26.0100 e o código AC1BA4.

792 do Código de Processo Civil).

Ocorre que, *in casu*, a recorrente ajuizou ação de conhecimento (obrigação de fazer) em face do Banco Santander (Brasil) S.A. e da Mapfre Vera Cruz Seguradora S.A., a qual foi julgada improcedente em primeira instância (fls. 20/31 e 64/69), com a revogação da liminar que suspendeu a exigibilidade das prestações do financiamento, não havendo, portanto, que se falar em execução ou mesmo cumprimento de sentença.

Tampouco há como se aplicar no caso telado o artigo 54, I, da Lei n.º 13.097/15, que assim dispõe:

> *"Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:*
>
> *I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias".*

A recorrente ajuizou ação de conhecimento em que objetiva a quitação da cédula de crédito bancário garantida por alienação fiduciária do imóvel, que não se caracteriza como real ou pessoal reipersecutória.

A averbação de que trata o inciso IV de referido artigo, por seu turno, depende de autorização do juiz em que tramita o feito, frisando-se que o juízo administrativo não pode invadir esfera de atribuição exclusiva da área jurisdicional:

> *"IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade*

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 1042773-05.2021.8.26.0100 e o código AC1BA4.

patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil".

Pela mesma razão, eventual suspensão de atos vinculados a cédula de crédito bancário, como requerida pela recorrente, também demanda ordem judicial do juízo em que tramita o feito.

No que tange à alegada nulidade do título registrado, relevante consignar que não houve apontamento de qualquer vício extrínseco e o R.06 – M. 24.487 espelha fielmente a cédula de crédito copiada às fls. 32/41.

E, como é sabido, somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o cancelamento do mesmo independente de ação direta (art. 214 da Lei n.° 6.015/73).

A nulidade de pleno direito de que cuida o art. 214 da Lei n.º 6.015/73 é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo, independentemente de ação judicial.

Por essa razão, para o seu reconhecimento deve o vício ser evidente ao simples exame da face das tábuas registrárias, sem necessidade de verificações outras concernentes ao título que, se necessárias, afastam a solução na esfera administrativa, tornando indispensável, como no caso concreto, a via jurisdicional para análise dos elementos intrínsecos.

Neste sentido, diversos são os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça.

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 1042773-05.2021.8.26.0100 e o código AC1BA4.

Assim, e fixada a premissa de que o bloqueio da matrícula tem por pressuposto a nulidade de pleno direito do registro, não a do título, a qual não pode ser reconhecida administrativamente, inviável também o acolhimento do pleito de bloqueio da matrícula.

Consoante dispõe o artigo 214, §3º, da Lei n.º 6.015/73:

> *"§ 3º - Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel".*

Nesta senda foi o r. Parecer 520/13-E de lavra do então MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça, aprovado pelo à época Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Hamilton Elliot Ackel, que destacou trechos da r. Decisão 138/89, de 31/07/89, do Juiz Auxiliar da Corregedoria Kioitsi Chicuta:

> *"Agora, sob argumento de que todos os instrumentos particulares foram simulados, para levantamento de numerário do Sistema Financeiro de Habitação, pretende a recorrente que, em nível administrativo, se determine o bloqueio das matrículas 64.874, 61.998, 64.876, 63.354, 63.375, 63.829, 64.868, 64.870, 63.897, 64.871, 63.898, 63.819, 64.869. 64.872, 64.873, 63.848, 64.875 e 67.863, até final solução de ação que tramita na esfera jurisdicional.*
>
> *Permissa venia, embora a documentação acostada indique lesão aos direitos da recorrente, a via escolhida não é a adequada para se alcançar o fim colimado. No âmbito administrativo só se permite, em pretensão cancelatória ou bloqueatória, a discussão das irregularidades ínsitas no mecanismo de registro, como, por exemplo, a infringência dos princípios registrários.*

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 1042773-05.2021.8.26.0100 e o código AC1BA4.

Essa faculdade assenta-se no que Hely Lopes Meirelles denomina de 'poder de autotutela', ou seja, no poder da Administração de rever os atos ilegais. Mas, no caso específico, se existem vícios intrínsecos nos títulos causais, decorrentes de simulações de negócios inexistentes, não há que se falar em ilegalidade do registro quando os atos administrativos são praticados com base em documentos hábeis e aptos a terem ingresso no sistema registrário. Falece competência, como bem se destacou em parecer da lavra dos eminentes Juízes Hélio Lobo Júnior, José Roberto Bedran e José Horácio C. Gonçalves Pereira, no Proc. CG 203/81, 'ao MM. Juiz Corregedor Permanente, exercendo, neste particular, função atípica de verdadeiro agente da administração, para analisar e decidir sobre a eficácia ou validade das relações jurídicas contidas no título causal, porquanto, assim agindo, também estaria a adentrar em campo de atuação reservada exclusivamente à ativ idade jurisdicional' (cf. Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça, biénio 1981/1982, ementa 33).

Não houve preterição, nos atos administrativos, de elemento essencial à sua validade. Em assim sendo, deve a recorrente valer-se da via jurisdicional adequada, utilizando-se dos instrumentos colocados à sua disposição, como, por exemplo, as ações cautelares. O Juízo administrativo não pode invadir esfera de atribuição exclusiva da área jurisdicional. Eventual concessão de bloqueio em situação análoga (cf. citação nas razões recursais, embora não haja cópia do processo citado) não autoriza a repetição do erro" (Decisão 138/89, de 31.07.89, Juiz Auxiliar da Corregedoria Kioitsi Chicuta).

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 1042773-05.2021.8.26.0100 e o código AC1BA4.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de ser negado provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

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 1042773-05.2021.8.26.0100 e o código AC1BA4.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 21 de fevereiro de 2022, conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1042773-05.2021.8.26.0100

Vistos.

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

Publique-se.

São Paulo, 21 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 1042773-05.2021.8.26.0100 e o código AC1A3E.