



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS**

Praça João Mendes s/nº, Sala 2200/2208, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 2171-6353, São Paulo-SP - E-mail: sp1regpub@tj.sp.gov.br

**SENTENÇA**

Reclamação: **100.09.169223-9 - Pedido de Providências**  
Data da Audiência:  
Requerente: **5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo**

**CONCLUSÃO**

Em 29 de julho de 2009, faço estes autos conclusos a(o) MM(A). Juiz(a) de Direito **Dr(a). Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques**, da 1ª Vara de Registros Públicos. Eu, \_\_\_\_\_, (Antônio Marcos Ribeiro da Silva), Escrevente, digitei.

Vistos.

Cuida-se de procedimento administrativo promovido pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis, noticiando o cumprimento de ordem emanada pelo juízo da 4ª Vara do Trabalho de São Paulo, mas que, a despeito da determinação e cumprimento do registro do título judicial, tal não poderia ter ocorrido porque caracterizado o desrespeito ao princípio da continuidade registraria.

Os elementos necessários à decisão já se encontram no procedimento, tornando inoportunas novas diligências ou esclarecimentos. De início, cumpre consignar, como já decidido inúmeras vezes pelo Conselho Superior da Magistratura (vide, por exemplo, apelação cível 464-6/9, São José do Rio Preto) que “apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental.”

O pedido procede e deve ser acolhido o fim de ser cancelado o registro.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS**

Praça João Mendes s/nº, Sala 2200/2208, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 2171-6353, São Paulo-SP - E-mail: sp1regpub@tj.sp.gov.br

Segundo noticiado, a Justiça do Trabalho determinou a averbação de penhora sobre o imóvel matriculado sob o nº 82.854 do 5º RI, tendo a Caixa Econômica Federal como titular de domínio e a executada como alienante fiduciante. Também foi noticiado pelo Sr. Registrador que o interessado apresentou somente cópia do título e não o seu original.

Não obstante a ausência da Caixa Econômica Federal no pólo passivo da ação judicial, sofreu ela as conseqüências do processo judicial, ao ter sido penhorado o imóvel de sua titularidade, algo que obviamente não é acolhido pelo ordenamento jurídico, especialmente as regras atinentes ao processo executivo e ao sistema dos registros públicos.

A questão de fundo não é nova nesta Vara Especializada e já foi objeto de inúmeras decisões judiciais, inclusive do Egrégio Conselho Superior da Magistratura, todas no sentido apontado pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis. A Lei de Registros Públicos impõe obediência aos princípios e regras que merecem observação, sob pena de quebra de toda a sua sistemática, capaz de dar segurança, autenticidade e eficácia aos atos jurídicos, exigindo o legislador que se obedeça à forma para garantia das informações e dados contidos no registro.

Na situação dos autos, o imóvel objeto da certidão de penhora não se encontra sob a titularidade dos executados do processo de execução que sucedeu a reclamação trabalhista. Como bem ressaltou o Sr. Oficial, o imóvel ainda continua na propriedade da Caixa Econômica Federal.

Conseqüentemente, o ingresso da certidão de penhora violaria o princípio da continuidade registrária. Como ensina Afrânio de Carvalho:

“O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente”.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS**

Praça João Mendes s/nº, Sala 2200/2208, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 2171-6353, São Paulo-SP - E-mail: sp1regpub@tj.sp.gov.br

Na mesma linha de raciocínio é a lição de Narciso Orlandi Neto, na obra Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, 55/56 (1997) : “No sistema que adota o princípio da continuidade, os registros têm de observar um encadeamento subjetivo. Os atos praticados têm de ter, numa das partes, a pessoa cujo nome já consta do registro. A pessoa que transmite um direito tem de constar do registro como titular desse direito, valendo para o registro o que vale para validade dos negócios”

De outra parte, a cópia da certidão de penhora também não poderia mesmo ser admitida pelo Sr. Oficial, em obediência às inúmeras decisões da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça exigindo a apresentação do documento original, único idôneo a ter acesso ao registro (neste sentido, apelações cíveis nº 288.403, 442-0, 1.338-0, 2.177-0).

São exigências que conferem a segurança e autenticidade aos atos e negócios jurídicos levados a registro. Sem o estrito atendimento, está o Oficial legitimado a recusar o ingresso do título, algo que deve ser agora observado.

Ante o exposto, **acolho o pedido e determino o cancelamento do ato de averbação nº 3 relativamente à matrícula 82.854 noticiado pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis** Ciência às partes.

Após, ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 31 de julho de 2009.

Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques  
Juíza de Direito

**RECEBIMENTO**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS**

Praça João Mendes s/nº, Sala 2200/2208, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 2171-6353, São Paulo-SP - E-mail: sp1regpub@tj.sp.gov.br

Em 31/7/2009, recebi estes autos em Cartório. Eu, \_\_\_\_\_, (Antônio Marcos Ribeiro da Silva) Escrevente, subscrevi.

### **CERTIDÃO-PUBLICAÇÃO**

Certifico e dou fé que a r. sentença de fls. \_\_\_\_\_, foi disponibilizada no Diário da Justiça Eletrônico em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_. Considera-se data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada. São Paulo, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_. Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, subscrevi.