



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

DECISÃO

Processo nº: **100.09.342705-0 - Pedido de Providências**
Requerente: **Corregedoria Geral da Justiça**

CONCLUSÃO:

Em 18.01.2010 faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão. Eu....., esc., subs.

VISTOS.

Cuida-se de procedimento iniciado por ofício da E. Corregedoria Geral da Justiça, que remeteu a esta Corregedoria Permanente reclamação feita pelo MM. Juízo da Vara do Trabalho de Wenceslau Braz em relação ao 5º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, que teria demorado para inscrever a penhora no imóvel objeto da matrícula nº 5.735, e ocasionado prejuízo ao reclamante, uma vez que o bem fora arrematado em outra execução.

Informações do 5º Oficial de Registros de Imóveis às fls. 94/99.

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Anote-se, de início, que os títulos judiciais não estão imunes à qualificação da serventia para ingresso no fólio real.

Nos autos da apelação cível nº 464-6/9, de São José do Rio Preto, decidiu o E. Conselho Superior da Magistratura 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

100.09.342705-0 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental”.

Aliás, o Egrégio Conselho Superior da Magistratura tem decidido que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação cível n.413-6/7).

Fica claro, destarte, que não basta a existência de título proveniente de órgão jurisdicionalizado para autorizar automaticamente o ingresso no registro tabular.

No caso posto, a reclamação do MM. Juízo da Vara do Trabalho de Wenceslau Braz funda-se na demora do 5º Oficial de Registro de Imóveis em inscrever a penhora no imóvel objeto da matrícula nº 5.735, o que teria dado ensejo à arrematação deste em outra execução, gerando prejuízo ao reclamante.

Sucedo que, a despeito dos argumentos do reclamante, a conduta do Oficial não merece qualquer censura.

Na primeira vez em que apresentada para inscrição, a penhora foi recusada porque o imóvel não se encontrava mais em nome do executado (em razão de anterior alienação a terceiros) sem notícia, naquele momento, de declaração de fraude à execução. Assim, com espeque no princípio da continuidade (arts. 195 e 237, ambos da Lei nº 6015/73), o Oficial devolveu o título.

Na segunda vez, a devolução decorreu do fato de que a penhora não estava instrumentalizada por mandado ou certidão, exigência dos arts. 221 e 239, ambos da Lei 6015/73, mas por simples ofício. Além disso, o ofício não continha a qualificação das partes, exigência prevista no art. 176, III, da mesma Lei.

Por fim, quando apresentada pela última vez, a penhora foi recusada porque o imóvel já havia sido arrematado em outra execução. Essa circunstância, à evidência, não pode ser atribuída ao Oficial, haja vista que as anteriores exigências estavam em consonância com os dispositivos da Lei nº 6015/73, com as decisões desta Corregedoria



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Permanente e da E. Corregedoria Geral da Justiça.

Demais disso, não é demais lembrar que, para fins de preferência, interessa a cronologia das penhoras, e não a de suas averbações no registro de imóveis.

Por tudo isso, não há como se imputar ao Oficial qualquer falha no procedimento adotado, de modo que, não havendo qualquer medida censório-disciplinar a ser adotada, determino o **arquivamento** dos autos.

Ciência à E. Corregedoria Geral da Justiça.

P.R.I.C.

São Paulo, 21 de janeiro de 2010.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão
Juiz de Direito