



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1169443-83.2024.8.26.0100

(143/2025-E)

EMENTA: Recurso Administrativo. Cancelamento de Averbação de Penhora. Parecer pelo não provimento do recurso.

I. Caso em Exame

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que indeferiu o pedido de cancelamento de averbação de penhora de imóvel. O recorrente alega nulidade da averbação, afirmando que a penhora se limitava aos direitos possessórios sobre o imóvel, e não a sua propriedade, a qual, inclusive, pertence a terceiros.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se há nulidade de pleno direito na averbação de penhora realizada na matrícula do imóvel, considerando a alegação de que a penhora deveria recair apenas sobre direitos possessórios.

III. Razões de Decidir

3. A nulidade de pleno direito do registro só pode ser reconhecida quando há vício formal ou extrínseco no procedimento de registro, não sendo possível cancelar o registro por vício intrínseco do título.

4. A averbação foi realizada conforme determinação judicial, sem irregularidades formais, onde também constou que o proprietário do imóvel é parte no processo judicial.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "1. A nulidade de pleno direito do registro depende de vício formal ou extrínseco ao título. 2. Ordem de penhora averbada em consonância com a certidão judicial que a determinou. Vício extrínseco inexistente".

Legislação Citada:

- Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246; Decreto-lei Complementar Estadual nº 03/69, art. 64, VI; Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, art. 16, IV; Lei nº 6.015/73, art.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1169443-83.2024.8.26.0100

214 e §§.

Jurisprudência Citada:

- Parecer nº 196/2023-E, RA 1003531-02.2021.8.26.0565, Juíza Assessora da Corregedoria Caren Cristina Fernandes de Oliveira, aprovado em 14/06/2023.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação, interposto por GRACIANO PINHEIRO DE SIQUEIRA (fls. 42/51) contra a r. sentença proferida pela MM^a Juíza Corregedora Permanente do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (fls. 32/36), que indeferiu o pedido de cancelamento da av. 02 do imóvel objeto da matrícula nº 131.113 daquela serventia.

O recorrente insiste na nulidade da referida averbação, que é relativa à penhora do imóvel determinada pelo juízo da 3^a Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana, desta Capital, nos autos do Cumprimento de Sentença de nº 0008605-63.2022.8.26.0001, extraído da ação de alimentos que lhe ajuizou Deise Pereira da Silva.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 63/64).

É o relatório.

Opino.

Inicialmente, a apelação deve ser recebida como recurso



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1169443-83.2024.8.26.0100

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 nº 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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, onde a pretensão é a de cancelar a averbação de penhora em matrícula imobiliária.

Como o cancelamento da penhora também se dá por ato de averbação, o caso enseja pedido de providências, e não processo de dúvida.

Superada a questão, o recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece provimento.

O recorrente busca a nulidade da averbação de nº 02, realizada na matrícula nº 131.113 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP, invocando a deficiência da certidão de penhora de fls. 14/15 e alegando que a determinação de penhora, ordenada pelo MM. Juiz da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana, se limitava aos direitos possessórios sobre o bem imóvel e não sobre a sua propriedade.

Aduz, por outro lado, que não se encontra na posse do imóvel e tampouco é seu proprietário, asseverando que seu nome não consta da matrícula a qualquer título.

Sustenta que a possuidora é sua ex-mulher, Valéria Cristina Coutinho de Siqueira, que nele reside junto com uma das filhas do ex-casal e



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1169443-83.2024.8.26.0100

que os proprietários são VILSON MALGUEIRO e sua esposa, MARISA ASSUNTA PAVAN MALGUEIRO, conforme a certidão de fls. 16/18.

Diz, por fim, que os proprietários tabulares não foram intimados da penhora, insistindo em que a certidão de penhora está em desacordo com os preceitos legais, sendo, portanto, nula de pleno direito, o que o Oficial Registrador deveria ter identificado desde logo.

Sem razão, contudo.

No âmbito da competência administrativa da Corregedoria Permanente e desta Corregedoria Geral da Justiça acerca da nulidade dos atos registrais, é assente que apenas o vício formal no assento registrário é que pode ser reconhecido.

Em outros termos, somente a **nulidade extrínseca** ao título causal, ou seja, **inerente ao procedimento de registro**, permite o cancelamento do ato registral independentemente de ação judicial. A nulidade de pleno direito 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.

Na lição de Narciso Orlandi:

"É preciso distinguir nulidade direta do registro e nulidade do título, com reflexo no registro. O registro não pode ser cancelado por nulidade do título, salvo em processo contencioso de que participe o titular do direito inscrito. Em outras palavras, o art. 214 da Lei n. 6.015/73 é exceção. E como se sabe se o registro é ou não nulo de pleno direito?"

Sabe-se que o registro é ou não nulo de pleno direito examinando-o separadamente do título que lhe deu causa, apenas à luz dos princípios que regem o registro, a saber se foram cumpridos os requisitos formais. A indagação da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1169443-83.2024.8.26.0100

nulidade do registro deve ficar restrita aos "defeitos formais do assento, ligados à inobservância de formalidades essenciais da inscrição (Código Civil, arts. 130 e 145, III)" (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p.183-184).

Na espécie, não existe vício extrínseco a dar ensanchas à nulidade do ato de averbação impugnado.

O imóvel tratado nos autos, pelo que consta da certidão de matrícula (nº 131.113, fls. 16/18), é de propriedade de VILSON MALGUEIRO e sua esposa, MARISA ASSUNTA PAVAN MALGUEIRO (fls. 16), mas, em 24/05/2023, conforme certidão expedida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I – Santana, nos autos da ação de execução civil, processo nº 0008605-63.2022.8.26.0001, movida por Deise Pereira da Silva em face do ora recorrente, Graciano Pinheiro de Siqueira, o imóvel foi penhorado, sobrevindo, portanto, a averbação da penhora (AV - nº 2, datada de 25/05/2023).

A ordem de averbação transmitida pelo sistema de penhora *on line* descreve a **penhora** como sendo o tipo da constrição e indica que incide sobre **100%** do imóvel (fls. 13/15).

Além disso, da certidão de penhora encaminhada ao Oficial de Registro de Imóveis consta que o proprietário é parte no processo judicial em referência (fls. 14).

Como esclareceu o Oficial a fls. 01/03:

"Note-se que da certidão de penhora apresentada para averbação não consta qualquer observação que a mesma recaia sobre a posse. Caso fosse essa a hipótese, deveria estar expressamente indicada no campo "TIPO DA



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1169443-83.2024.8.26.0100

CONSTRIÇÃO", o que não ocorreu. Nele está indicado apenas "penhora", levando a concluir que se trata do imóvel, e não da posse. Ademais, constou da certidão que o imóvel é de propriedade de pessoa diversa do executado, ou seja, de Vilson Malgueiro, e que o mesmo é parte no processo. Ora, se a penhora recai sobre o imóvel e o proprietário é parte no processo, não há qualquer irregularidade no cumprimento da ordem, estando atendido o requisito da continuidade, que o requerente alega não ter sido observado".

A Corregedoria Permanente, por sua vez, corroborou a manifestação do Oficial afirmando que:

"(...) a averbação guarda perfeita correspondência com os dados contidos na certidão de penhora expedida pelo juízo da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana, nos autos da execução civil n. 0008605-63.2022.8.26.0001 ajuizada por Deise Pereira da Silva em face de Graciano Pinheiro de Siqueira, em que figuram como terceiros: Vilson Malgueiro e Marisa Assunta Pavan Malgueiro. Há indicação expressa do imóvel penhorado, percentual penhorado (100%), nome do proprietário: Vilson Malgueiro (que é parte no processo), e nome do depositário: Graciano Pinheiro de Siqueira (fls. 14/15)".

Vê-se, portanto, que a averbação 02 da matrícula do imóvel, cuja pretensão de cancelamento é postulada pelo recorrente, foi inscrita em atendimento à determinação judicial.

E nenhuma razão havia para o Oficial deixar de praticar o ato, seja porque a ordem transmitida foi de penhora de 100% do imóvel, seja porque



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1169443-83.2024.8.26.0100

foi informado que o proprietário era parte ou interessado no processo judicial correspondente.

Desse modo, não se vislumbra nulidade de pleno direito do registro que o possa invalidar e ser conhecida na esfera administrativa.

O pedido do recorrente vai além do que é permitido nesta estreita via administrativa, exatamente como fundamentado na r. sentença.

De acordo com o disposto no art. 214 e seus §§, da Lei nº 6.015/73:

"Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1169443-83.2024.8.26.0100

fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)"

Ademais, não compete ao Oficial de Registro, nem à Corregedoria Permanente ou à esta Corregedoria Geral da Justiça, a correção ou anulação de erros com origem em eventual vício intrínseco do título.

E nos termos da r. Sentença: "...*E, enquanto não cancelado, o registro produz todos os seus efeitos legais, ainda que, como dito, por outra maneira, haja prova de que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido, nos exatos termos do artigo 252 da Lei de Registros Públicos: "Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido".*

Em suma, não há possibilidade de examinar o conteúdo do ato judicial na esfera administrativa, o que somente pode ser feito no âmbito jurisdicional, com a participação de todos os envolvidos, onde será possível a análise de eventual vício intrínseco.

As questões acerca da ausência de intimação dos proprietários tabulares, da descrição do bem imóvel e da qualificação das partes devem ser, portanto, dirimidas perante o juízo donde se originou a ordem de penhora (o que, aliás, o recorrente já providenciou, pois já apresentou sua impugnação naqueles autos).

Conclui-se, pois, que, não havendo irregularidade na qualificação feita pelo Registrador, que se dá mediante exame extrínseco do título, descabe perseguir questões subjacentes à sua constituição.

Nesse sentido já se decidiu, conforme se verifica do Parecer de nº 196/2023-E, de autoria da Juíza Assessora da Corregedoria Caren Cristina Fernandes de Oliveira, proferido no RA 1003531-02.2021.8.26.0565 e aprovado



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1169443-83.2024.8.26.0100

em 14/06/2023 pelo Doutor Fernando Antônio Torres Garcia, à época Corregedor Geral da Justiça.

Transcreve-se trecho elucidativo do referido parecer:

"Como sabido, somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o cancelamento do registro independentemente de ação. A nulidade de pleno direito 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. Mas o cancelamento administrativo de registro ou averbação, por nulidade de pleno direito, depende de decretação em procedimento em que sejam ouvidos todos os atingidos, em atendimento aos princípios do contraditório e da ampla defesa. Ou seja, a nulidade decretada demandaria a prévia instauração do contraditório mediante cientificação de todos os atingidos, dentre eles os ora recorrentes, para oferecerem resposta e, assim, exercerem o direito à ampla defesa".

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 09 de abril de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1169443-83.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica