PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000247-35.2022.8.26.0699

(361/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – RECORRENTE QUE NÃO TEM DIREITO INSCRITO E NÃO É PREJUDICADA, NO SENTIDO DO ART. 202 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS – ERRO DO REGISTRADOR – RESTABELECIMENTO DA PRENOTAÇÃO – MEDIDA QUE NÃO ENSEJA O IMEDIATO REGISTRO DO TÍTULO PRENOTADO COM PRECEDÊNCIA, CABENDO AO OFICIAL PROSSEGUIR NA SUA QUALIFICAÇÃO – PRENOTAÇÃO SUCESSIVA DE TÍTULO CONTRADITÓRIO OU EXCLUDENTE, CUJO EXAME SUBORDINA-SE AO RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE REGISTRO DO TÍTULO QUE GOZA DE PRIORIDADE – PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO INTERPOSTO E PELA PARCIAL REFORMA DA DECISÃO PROFERIDA, COM BASE NO PODER HIERÁRQUICO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Ovest Administração de Bens Próprios EIRELI* contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Salto/SP, que julgou procedente o pedido de providências formulado, determinando a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000247-35.2022.8.26.0699 e o código EB0D9D.

revalidação da prenotação nº 139.699 para registro da escritura de compra e venda e posterior comunicação do ocorrido aos juízos que proferiram as ordens de indisponibilidades existentes (fls. 50/51).

Em síntese, alega a recorrente que, na qualidade de terceira prejudicada, tem legitimidade para a interposição do presente recurso. Afirma que o imóvel matriculado sob nº 12.858 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Salto/SP é objeto de várias ações judiciais em que litiga contra as empresas *ABC Diesel* e *Pequi,* disputando a propriedade e a posse do bem. Aduz que o compromisso de compra e venda celebrado entre as referidas empresas é fraudulento, tendo sido celebrado com má-fé, assim como a posterior escritura de compra e venda lavrada. Pugna, então, pela reforma da decisão recorrida, para o fim de indeferir a revalidação da prenotação nº 139.699 e, com isso, impedir o registro da escritura de compra e venda referente ao imóvel em questão. Ao final, pugna pela condenação da empresa *ABC Diesel* ao pagamento de multa por ato atentatório à dignidade da justiça e litigância de má-fé, nos termos dos arts. 77 a 81 do Código de Processo Civil (fls. 86/100).

Contrarrazões recursais a fls. 109/118.

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não conhecimento do recurso e, no mérito, por seu não provimento (fls. 150/155).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo foi manifestado contra decisão proferida no âmbito

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000247-35.2022.8.26.0699 e o código EB0D9D.

administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Da análise da matrícula nº 12.858 (fls. 18/26), conclui-se que a recorrente *Ovest Administração de Bens Próprios EIRELI* não figura como titular de direitos sobre o imóvel, razão pela qual não pode ser considerada terceira prejudicada pela decisão proferida, na esfera administrativa, pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial. Destarte, se não é terceira prejudicada, não tem legitimidade (cf. art. 202 da Lei nº 6.015/1973) e o seu recurso (fls. 86/100) não merece ser conhecido.

Ressalte-se que eventual nulidade do negócio jurídico celebrado entre as empresas *ABC Diesel Comércio de Auto Peças Ltda.* e *Pequi Participações Ltda.* deve ser discutido em sede própria, na via jurisdicional, sendo incabível a análise, no presente pedido de providências, de suposto vício intrínseco do título.

Se o recurso não pode ser conhecido, é fato, entretanto, que a decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente deve ser parcialmente reformada com base no poder hierárquico-disciplinar desta Corregedoria Geral da Justiça, pois constatada a ocorrência de irregularidade que reclama correção.

No caso concreto, conforme esclarecido pelo registrador ao formular o presente pedido de providências (fls. 01/03), foi prenotado sob nº 138.620, em 01.07.2020, o instrumento particular de compromisso de venda e compra celebrado entre as empresas *ABC Diesel Comércio de Auto Peças Ltda.* e *Pequi Participações Ltda.*, tendo por objeto o imóvel da matrícula nº 12.858 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Salto/SP. Referido título foi qualificado negativamente (fls. 04/06), dando ensejo à instauração de processo de dúvida.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000247-35.2022.8.26.0699 e o código EB0D9D.

Posteriormente, em 31.08.2020, foi prenotada sob nº 139.699 uma escritura de compra e venda do referido imóvel (fls. 07). Naquela ocasião, o então Oficial Interino qualificou negativamente o título nos termos da nota devolutiva expedida em 03.09.2020 (fls. 08).

Então, em 11.12.2020, ingressou na serventia, por meio da prenotação nº 142.178, a ordem de indisponibilidade de bens da empresa *ABC Diesel Comércio de Auto Peças Ltda.,* cujos efeitos foram prorrogados, aguardando-se o final do julgamento do processo de dúvida que ainda estava em curso.

Assim, tal como informou o atual Oficial Interino, com a qualificação negativa da escritura de compra e venda e consequente devolução do título à apresentante (fls. 08), a ordem de indisponibilidade, em tese, passou a contar com preferência para o registro (princípio da prioridade).

Ocorre que a dúvida acabou sendo julgada improcedente, de maneira que, ao dar cumprimento ao v. Acórdão proferido nos autos da Apelação Cível nº 1003570-53.2020.8.26.0526, o registrador, "*à vista das prenotações ativas",* verificou que *"após o registro do compromisso de venda e compra"* teria que *"averbar o gravame e novamente qualificar negativamente a escritura de compra e venda definitiva"*. Esclareceu que *"houvesse sido mantida a prenotação anterior pelo antigo Oficial Interino, haveria inversão na ordem de prioridade, o que implicaria no acolhimento da escritura de compra e venda e informação ao Juízo que determinou a indisponibilidade, que a transmissão do imóvel ocorreu em função de recente registro"*. Destarte, para que não houvesse prejuízo ao interessado, *"procedeu ao registro do compromisso, e apenas certificou a existência das prenotações da indisponibilidade e da escritura de compra e venda na certidão, sem averbar e decidiu pela instalação deste procedimento de providências administrativas"*.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000247-35.2022.8.26.0699 e o código EB0D9D.

Ora, reconhecendo o erro do anterior Oficial Interino, o MM. Juiz Corregedor Permanente julgou procedente o pedido de providências instaurado em razão dos fatos acima verificados, restabelecendo a prenotação nº 139.699 referente à escritura de compra e venda.

Nesse aspecto, nada há a reparar na r. decisão proferida, sobretudo porque, no caso específico, a ordem de indisponibilidade ainda não foi inscrita na matrícula (art. 54, inciso III, da Lei nº 13.097/2015 e art. 247 da Lei nº 6.015/1973).

Por outro lado, é preciso consignar que, na esfera correcional, não há que se falar em apuração da falta funcional pois o Oficial Interino, que cometeu a falha, não mais se encontra à frente da serventia.

Contudo, ante a nota devolutiva expedida em relação ao pretendido registro do compromisso de compra e venda e considerando o requerimento de suscitação de dúvida em 17.08.2020, ainda dentro do prazo de vigência da prenotação, é preciso consignar que os demais títulos que ingressaram na serventia extrajudicial, contraditórios ou excludentes, deveriam obedecer ao disposto no item 37 e no item 45.2, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça quanto à fila de precedência. Ou seja, a qualificação da escritura de venda e compra subordinava-se ao resultado do procedimento de registro do compromisso de venda e compra, que gozava de prioridade.

Bem por isso, restabelecida a prenotação nº 139.699, caberá ao registrador prosseguir na qualificação do título, não sendo possível, como decidiu o MM. Juiz Corregedor Permanente, determinar-se, desde já, a realização do registro da escritura de compra e venda.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000247-35.2022.8.26.0699 e o código EB0D9D.

E a depender do resultado da qualificação registral da escritura de compra e venda, é que, na sequência, serão adotadas as medidas pertinentes quanto à ordem de indisponibilidade que ingressou, em data posterior, na serventia.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e, configurada a falta de legitimidade recursal, dele *não conhecer*. Ainda, com base no poder hierárquico desta Corregedoria Geral da Justiça, proponho a *parcial reforma* da r. Decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, a fim de que, restabelecida a prenotação nº 139.699, proceda o registrador à qualificação da escritura de compra e venda, subordinando-se o exame da ordem de indisponibilidade ao resultado do procedimento de registro do título que goza de prioridade.

Sub censura.

São Paulo, 02 de outubro de 2023.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000247-35.2022.8.26.0699 e o código EB0D9D.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 04 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000247-35.2022.8.26.0699

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como recurso administrativo e, configurada a falta de legitimidade recursal, dele **não conheço**. Ainda, com base no poder hierárquico desta Corregedoria Geral da Justiça, **reformo**, **em parte**, a r. Decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, a fim de que, restabelecida a prenotação nº 139.699, proceda o registrador à qualificação da escritura de compra e venda, subordinando-se o exame da ordem de indisponibilidade ao resultado do procedimento de registro do título que goza de prioridade.

Publique-se.

São Paulo, 04 de outubro de 2023.

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 1000247-35.2022.8.26.0699 e o código EB13E8.