PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1057070-51.2020.8.26.0100

C O N C L U S Ã O

Em 25 de março de 2021, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(169/2021-E)

Recurso Administrativo – Título judicial – Cancelamento do registro de direito de superfície – Exigência de prévio levantamento das indisponibilidades averbadas na matrícula – Razões da recusa analisadas e afastadas pelo juízo que proferiu a decisão – Esclarecimentos que não se destinam a completar ou a complementar o título ou os documentos, mas apenas a lançar luz sobre a compreensão deles – Ordem para cumprimento da decisão, independentemente do prévio levantamento das indisponibilidades averbadas – Óbice afastado – Recurso provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Linea Empreendimentos Imobiliários Ltda.* contra decisão proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente (fl. 208/212, aclarada a fl. 224/225) que, em pedido de providências formulado pelo 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, afastou um dos óbices apresentados pelo registrador mas manteve a exigência de apresentação de mandados judiciais deferindo o prévio levantamento das indisponibilidades averbadas na referida matrícula, para cancelamento do registro do direito de superfície (R.3) lançado na matrícula nº 49.550 daquela serventia imobiliária.

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 1057070-51.2020.8.26.0100 e o código 2A9A3AA.

Alega a recorrente, em síntese, que por decisão judicial proferida nos autos do Processo nº 0040759-80.2012.8.26.0100, em trâmite perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Capital, foi deferido o cancelamento do direito real de superfície registrado (R. 3) na matrícula nº 49.550, concedido em favor da empresa Rodoviário Ramos Ltda.. Afirma que a decisão do juízo falimentar não condicionou o cancelamento do direito real de superfície ao prévio levantamento das indisponibilidades averbadas na matrícula. Aduz que, a despeito dos bens gravados com ordens de indisponibilidade não poderem ser livremente alienados por seus proprietários, não há pretensão, no caso, de dispor do imóvel e sim, de cancelar o direito real de superfície averbado, conforme determinado por decisão judicial. Sustenta que a decisão do juízo falimentar implica inequívoco cancelamento indireto das indisponibilidades inscritas, pois o direito de superfície se encerrou em virtude não apenas do distrato celebrado entre a recorrente e a empresa falida, mas também porque já estava extinto pelo transcurso de seu prazo e, ainda, por haver expressa decisão judicial nesse sentido. Nega que tenha havido prorrogação do direito de superfície por prazo indeterminado, o que torna indevidas as averbações de indisponibilidade realizadas após 03 de maio de 2015, quando já extinto o referido direito real. Ressalta, ainda, que a empresa falida não mais possui qualquer direito sobre o imóvel, razão pela qual não poderia a recorrente ser impedida de livremente dispor de seu próprio bem (fl. 235/246).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 256/259).

A recorrente apresentou os documentos a fl. 261/274

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 1057070-51.2020.8.26.0100 e o código 2A9A3AA.

e o memorial a fl. 275/278.

Opino.

Foi apresentado perante o 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, em 29 de abril de 2020, e prenotado sob nº 232.309, o Ofício oriundo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Capital, expedido nos autos do Processo nº 0040759-80.2012.8.26.0100, por intermédio do qual foi determinado o cancelamento do registro feito sob nº 03 na matrícula nº 49.550 daquela serventia predial (fl. 124/177).

Consta do referido Ofício que, por decisão proferida em 17 de abril de 2020, ficou assim determinado:

> *"(...) oficie-se ao 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo para que proceda ao cancelamento do registro do direito de superfície de Rodoviário Ramos LTDA, CNPJ 25.100.223/0001-51 sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 49.550 (R.03) de propriedade de Línea Empreendimentos Imobiliários LTDA.*
>
> *SERVE ESTA DECISÃO COMO OFÍCIO. Providencie o interessado o encaminhamento para o 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, bem como aos respectivos juízos que tenham deliberado sobre eventuais bloqueios e constrições, com solicitação de levantamento dos mesmos, diante*

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 1057070-51.2020.8.26.0100 e o código 2A9A3AA.

do cancelamento do registro de direito de superfície" (fl. 10).

Na nota de devolução expedida, o registrador exigiu, para cancelamento do registro do direito de superfície, a prévia apresentação dos mandados judiciais expedidos pelos Juízos que determinaram as indisponibilidades, por meio dos quais autorizem os respectivos cancelamentos (fl. 12/13). E nas razões de suscitação de dúvida, afirmou que a exigência formulada se deve à interpretação da determinação contida no ofício apresentado, pois "se o Juízo Universal determina que se faça a solicitação de levantamento dos bloqueios e constrições aos respectivos Juízos autores das ordens, é razoável se interpretar que não houve o afastamento da prévia manifestação dos referidos Juízos em relação ao cancelamento determinado", ou seja, "que a ciência da decisão de cancelamento das indisponibilidades tem que ocorrer em momento anterior ao da averbação do cancelamento do direito de superfície" (fl. 06/07).

Ocorre que, a despeito do entendimento do registrador, não parece existir óbice ao cancelamento do direito de superfície registrado na matrícula, certo que as indisponibilidades não atingem especificamente o bem imóvel em questão, mas o direito reservado à superficiária falida. Destarte, se o juízo universal da falência deferiu o cancelamento do direito de superfície instituído em favor da empresa Rodoviário Ramos Ltda., sem qualquer condicionante, tem-se por equivocada a exigência do prévio levantamento das indisponibilidades averbadas na matrícula para cumprimento da decisão judicial.

Tanto é assim que, provocado pela interessada, o

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 1057070-51.2020.8.26.0100 e o código 2A9A3AA.

MM. Juiz de Direito responsável pelo processamento da ação de falência proferiu decisão esclarecendo que:

> *"No caso, verifica-se que muitas das indisponibilidades impostas ao imóvel decorrem de Juízos trabalhistas, cujos créditos, agora, devem ser satisfeitos nos autos da falência, não havendo mais substrato para a manutenção de tais restrições.*
>
> *Todavia, a lei é lacunosa no tocante a providência específica que deveria ocorrer para a diminuição da burocracia judiciária, que somente compromete a eficácia do processo, por tornar menos atrativa a venda judicial de bens em processos de falência, além de não haver possibilidade de pagamento do crédito no Juízo originário, diante da universalidade do Juízo falimentar.*
>
> *Assim sendo, defiro o requerimento, determinando ao 17º CRI que promova o cancelamento do direito de superfície sobre o imóvel objeto da matrícula 49.550, independentemente da baixa das ordens de indisponibilidade que pairem sobre o imóvel. SERVE A PRESENTE COMO OFÍCIO, que deverá ser protocolizado diretamente pelo requerente."*

Como se vê, há ordem expressa e direta do juízo falimentar para cancelamento do direito de superfície registrado (R.03) na matrícula nº 49.550 do 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital,

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 1057070-51.2020.8.26.0100 e o código 2A9A3AA.

independentemente de qualquer outra providência.

Veja-se que a impossibilidade de produzir provas, no presente procedimento, não impede que o juiz determine (*ex officio*) ou que o interessado, o Ministério Público e, eventualmente, até mesmo um terceiro requeiram diligências para esclarecimento da questão. Esses esclarecimentos, ressalte-se, não se destinam a completar ou a complementar o título ou os documentos, mas apenas a lançar luz sobre a compreensão deles.

É o que ocorreu no caso em análise, em que o juízo falimentar afastou os motivos da recusa do registrador, expedindo ordem direta e inequívoca para imediato cumprimento da decisão anteriormente proferida, consubstanciada no título já protocolado e prenotado.

Nesse cenário, há que ser afastado o óbice apresentado pelo registrador.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido ser dado provimento ao recurso para afastar o óbice ao cancelamento de registro pretendido.

S*ub censura*.

São Paulo, 28 de maio de 2021.

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

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 1057070-51.2020.8.26.0100 e o código 2A9A3AA.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1057070-51.2020.8.26.0100

C O N C L U S Ã O

Em 07 de junho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso administrativo interposto para afastar o óbice ao cancelamento de registro pretendido.

Publique-se.

São Paulo, 07 de junho de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1057070-51.2020.8.26.0100 e o código 2A998AE.