(381/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. REGISTRO DE IMÓVEIS. Incidente de cumprimento de sentença instaurado em face do Oficial de Registro de Imóveis. Extinção por ilegitimidade passiva e inadequação da via eleita. Manutenção. Sentença de usucapião não constitui obrigação civil executável em face do registrador. Decisão de dúvida registrária com natureza administrativa, nos termos do art. 204 da Lei nº 6.015/1973. Título já registrado com abertura de nova matrícula. Pretensão de novas averbações, exclusão de atos e providências perante o INCRA/SIGEF, o que exige novo protocolo, qualificação própria ou retificação. Ausência de afronta à coisa julgada. Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Maria de Lourdes Delefrate Gomes contra a r. sentença de fls. 270/271, integrada pela decisão de fls. 294, proferidas pelo MM. Juiz da Vara da Comarca de Nova Granada, que extinguiu, sem resolução do mérito, o incidente de cumprimento de sentença instaurado em face do Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas daquela Comarca, por ilegitimidade passiva e inadequação da via eleita, com revogação da decisão de fls. 180/181.

A interessada requereu a instauração do procedimento alegando que obteve sentença favorável na ação de usucapião nº 1000321-80.2021.8.26.0390 (fls. 45/48) e, posteriormente, na dúvida registrária inversa nº 1001712-31.2025.8.26.0390 (fls. 23/25), na qual foram afastadas as exigências constantes da nota devolutiva. Afirmou que o registrador, apesar do trânsito em julgado, não cumpriu integralmente os comandos, porque a matrícula nº 20.826 teria sido aberta sem adequada vinculação à matrícula original de nº 1.170, com averbação indevida acerca da certificação do imóvel perante o INCRA/SIGEF e sem a prática de atos que reputa necessários nas matrículas envolvidas.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001204-05.2025.8.26.0390 e o código 1875E63.

A r. sentença foi prolatada com o fundamento de que a decisão proferida no processo de dúvida tem natureza administrativa e não constitui título executivo judicial, de modo que não há interesse processual para ingresso de ação executiva para seu cumprimento, bem como que o Oficial não é parte legítima para responder ao cumprimento do título judicial extraído da ação de usucapião, uma vez que dela não foi parte, e, tendo o registro da usucapião sido realizado em 25 de novembro de 2025, com abertura da matrícula nº 20.826, o ajuizamento posterior do incidente retira qualquer interesse na causa (fls. 270/271).

Nas razões recursais, a interessada alegou que a sentença extintiva esvaziou decisões transitadas em julgado, que o oficial estava legitimado, por ser o destinatário funcional das ordens, e que o cumprimento de sentença é o meio adequado para efetivar a obrigação de fazer. Apontou que o Oficial usou dos embargos para reabrir a discussão sobre matérias já alcançadas pela imutabilidade. Sustentou violação da coisa julgada, da segurança jurídica e da coerência decisória. Requereu a anulação ou reforma da sentença proferida pelo MM. Juiz Substituto, com o prosseguimento executivo (fls. 298/306).

A d. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 621/623).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

No mérito, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o caso é de negar provimento ao recurso.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001204-05.2025.8.26.0390 e o código 1875E63.

A sentença proferida na ação de usucapião declarou o domínio da recorrente e serviu como mandado de registro. O Oficial de Registro, contudo, não integrou aquela relação processual como devedor de obrigação civil. Figurou como destinatário do título, incumbido de submetê-lo à qualificação e de praticar o ato registral nos limites da ordem judicial e da legislação de regência. Por essa razão, a sentença de usucapião não constitui título executivo exigível em face do delegatário.

A decisão proferida na dúvida registrária tampouco altera essa conclusão. Nos termos do art. 204 da Lei nº 6.015/1973, a decisão da dúvida tem natureza administrativa. Seu objeto é verificar a registrabilidade do título concretamente prenotado e a legitimidade das exigências formuladas, não a constituição de obrigação civil executável contra o Registrador.

Julgada improcedente a dúvida, seja direta ou inversa, o interessado deve reapresentar os documentos com o mandado ou a certidão da sentença, para que se proceda ao registro (artigo 203, inciso II, da Lei de Registros Públicos). A mesma disciplina consta do item 40, alínea 'b', do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, sendo o registro praticado quando o título é reapresentado, arquivando-se o mandado ou a certidão da sentença.

Neste caso, a documentação revela que a reapresentação ocorreu em 17 de novembro de 2025, sob o protocolo nº 83.060 (fls. 78), e que o registro da usucapião, com abertura da matrícula nº 20.826, foi realizado em 25 de novembro de 2025 (fls. 171/173). O fato é anterior ao ajuizamento do presente expediente (01 de dezembro de 2025) e afasta desde logo a premissa de recusa ao registro do título que foi objeto da dúvida.

As questões remanescentes não alteram a conclusão acima.

A recorrente pretende averbações na matrícula nº

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001204-05.2025.8.26.0390 e o código 1875E63.

1.170 a respeito da usucapião concedida (fls. 174/175), a modificação da qualificação da matrícula nº 20.826, com a exclusão da Av.2, e providências relativas ao INCRA/SIGEF. Tais pretensões dizem respeito a atos registrais posteriores ou ao conteúdo dos assentos já praticados. Sendo assim, devem ser submetidas a protocolo e qualificação próprios e, em caso de nota devolutiva, ao procedimento previsto nos artigos 198 e seguintes da Lei nº 6.015/1973 e nos itens 40 e 41 do Capítulo XX das NSCGJ, ou, conforme a natureza do ato pretendido, ao procedimento administrativo comum ou à retificação dos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos.

O procedimento de dúvida não pode ser ampliado, depois de encerrado, para alcançar títulos, averbações ou pretensões diferentes daqueles abrangidos pela prenotação que lhe deu origem.

Ao mesmo tempo, a independência jurídica do Registrador, reconhecida pelo artigo 28 da Lei nº 8.935/1994 e pelo item 7 do Capítulo XX das NSCGJ, não autoriza o reexame do mérito da decisão jurisdicional. Os títulos judiciais submetem-se à qualificação quanto aos aspectos extrínsecos e à sua compatibilidade com o fólio real, mas não podem ser recusados por discordância com o conteúdo do pronunciamento judicial.

No presente expediente, porém, o ato principal foi praticado. O que subsiste é divergência sobre a forma como o registro e as averbações foram lançados. Essa matéria exige nova qualificação administrativa, com delimitação do ato pretendido e preservação da instância e da prioridade, não sendo possível convertê-la em cumprimento de sentença contra o oficial.

A jurisprudência administrativa da Corregedoria-Geral da Justiça igualmente reconhece que a dúvida tem alcance objetivo restrito ao título e à prenotação que originaram a dissensão, não servindo para produzir efeitos sobre título diverso ou para resolver pretensões alheias ao procedimento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001204-05.2025.8.26.0390 e o código 1875E63.

encerrado (Parecer nº 287/2009-E, Processo CG nº 2009/20453).

Não há também afronta à coisa julgada. A sentença recorrida não desconstituiu o domínio reconhecido na usucapião nem revogou o julgamento administrativo da dúvida. Limitou-se a concluir que esses pronunciamentos não constituem título executivo contra o oficial e que as questões posteriores devem seguir os instrumentos próprios. A eficácia dos títulos permanece íntegra, tendo apenas sido rejeitado o rito escolhido para a pretensão adicional.

A circunstância de ter sido anteriormente proferida a decisão de fls. 180/181 não impede o exame das condições da ação e dos pressupostos processuais antes do trânsito em julgado, por serem questões de ordem pública. Além disso, a regular investidura do MM. Magistrado que proferiu a sentença afasta a alegada nulidade decorrente de atuação de juiz substituto.

Por fim, eventuais cobranças indevidas, falhas de atendimento, excesso na qualificação ou infrações funcionais deverão ser examinados em expediente correcional autônomo.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto 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.

LETICIA ANTUNES TAVARES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001204-05.2025.8.26.0390 e o código 1875E63.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Proc. nº 0001204-05.2025.8.26.0390

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª. 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.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001204-05.2025.8.26.0390 e o código 18769EC.