CONCLUSÃO

Em 03 de fevereiro de 2020, faço estes autos conclusos à Excelentissima Senhora Dr.ª **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça.

(131/2020-E)

**REGISTRO IMOBILIÁRIO. Recurso Administrativo. Averbação. Cancelamento. A não apresentação do título original para protocolo na serventia imobiliária, em processo eletrônico, torna o pedido de providências prejudicado e impede o conhecimento do recurso por inviabilizar eventual prática do ato registral pretendido. Parecer pelo não conhecimento do recurso.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso interposto por *Banco Santander Brasil S/A.* contra sentença que manteve a recusa de cancelamento da averbação de consolidação da propriedade em seu favor, a despeito do posterior adimplemento das parcelas em aberto pelos devedores (fl. 103/105).

A parte recorrente alega, em síntese, que celebrou contrato de alienação fiduciária tendo por objeto o imóvel matriculado sob

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 1006779-92.2018.8.26.0625 e o código 209ACDE.

nº 108.570 junto à Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté/SP e que, ante a inadimplência dos devedores, acabou por consolidar a propriedade plena do imóvel em seu favor, nos moldes da Lei nº 9.514/97. Ocorre que os devedores, posteriormente, quitaram as parcelas em aberto, razão pela qual foi requerido o cancelamento da averbação da consolidação da propriedade (AV. 03 da matrícula nº 108.570). Sustenta a possibilidade de aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966 na hipótese, ressaltando que a purgação da mora pode ser feita até a arrematação do bem, o que leva à possibilidade de deferimento do cancelamento pretendido (fl. 113/120).

A Oficial registradora informa que a recorrente, em 18.07.2016, já havia formulado o mesmo pedido e que, ante a recusa apresentada, foi dado início ao Pedido de Providências nº 1011465-98.2016.8.26.0625, com a confirmação, ao final, da impossibilidade do pretendido cancelamento da averbação. Esclarece que agora, ao reiterar seu pleito, optou a instituição bancária por formular o pedido diretamente ao MM. Juiz Corregedor Permanente, deixando, contudo, de encaminhar à serventia extrajudicial a via original do título, razão pela qual, ausente protocolo válido, entende estar prejudicado o pedido. No mérito, insistiu na negativa do cancelamento pretendido (fl. 73/95).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pela remessa dos autos à Corregedoria Geral da Justiça e, no mérito, pelo não provimento do recurso (fl. 160/163).

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 1006779-92.2018.8.26.0625 e o código 209ACDE.

Nos termos da r. Decisão Monocrática a fl. 165/166, foi determinada a remessa dos autos pelo Conselho Superior da Magistratura a esta Corregedoria Geral da Justiça.

*É o relatório.*

*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 r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Cinge-se este procedimento, por sua natureza, à possibilidade de cancelamento administrativo da averbação referente à consolidação da propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 108.570 (fl. 54/55) junto à Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté/SP em favor da credora fiduciária, instituição financeira ora recorrente, com fundamento na purgação de mora efetivada posteriormente.

Contudo, informou a Oficial registradora que a recorrente deixou de protocolar o requerimento de cancelamento de averbação perante a serventia imobiliária, o que torna prejudicado o pedido de providências e impede o conhecimento do recurso interposto.

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 1006779-92.2018.8.26.0625 e o código 209ACDE.

O item 41.1, do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ, com a redação que vigorou até 31.12.2019, exigia, nos casos de suscitação diretamente pelo interessado, a reapresentação do título no prazo de cinco dias do protocolo da irresignação, sob pena de arquivamento:

> *"41.1. Ocorrendo suscitação diretamente pelo interessado (Dúvida Inversa), assim que o Oficial a receber do Juízo para informações, deverá prenotar o título e observar o disposto nas letras 'b' e 'c' do item 41.*
> *Nota: suscitada por meio eletrônico, o Juízo dará ciência dos termos e da data da suscitação ao oficial de registro e aguardará a apresentação dos motivos da recusa do registro. O suscitante encaminhará ao registrador a via original do título em cinco dias contados da data do protocolo da dúvida, sob pena de arquivamento (...)."*

A regra prevista para o procedimento de dúvida é também aplicável aos procedimentos administrativos comuns em matéria de registro de imóveis, nos termos do item 41.7 das Normas de Serviço:

> *"41.7. Aplicam-se ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, de competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça, com base no artigo 246 do Código Judiciário do Estado, as disposições previstas nestas normas para o procedimento da dúvida registrai, a eletrônica inclusive."*

Como se vê, há expressa previsão normativa da necessidade do protocolo do título original.

A nota de devolução nº 366.545 foi entregue ao apresentante em 25.07.2016, com protocolo válido até 17.08.2016 (fl. 56/57). O presente pedido de providências foi protocolado em 27.04.2018

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 1006779-92.2018.8.26.0625 e o código 209ACDE.

(fl.1), sem que houvesse a reapresentação do título à Oficial no prazo fixado no item 41.1 das Normas de Serviço.

Ora, mostra-se imprescindível a apresentação do título original, pois eventual procedência do recurso resultaria na pretendida averbação. Inviável, igualmente, a apresentação posterior do título original, em razão da necessidade de sua qualificação registral em todas as etapas.

Nesse sentido, o Parecer nº 287/2018-E, da lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça, Dr. Marcelo Benacchio, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco:

> *"REGISTRO IMOBILIÁRIO. RECURSO ADMINISTRATIVO. Não apresentação do título original para prenotação no registro imobiliário, em processo eletrônico, torna o recurso prejudicado e impede seu conhecimento por inviabilizar a eventual realização do ato registral pretendido. Recurso não conhecido."*

Da mesma forma a apresentação do título original em qualificação anterior, cuja prenotação já foi cancelada, não tem aptidão de sua dispensa neste processo administrativo.

Nesse cenário, em razão da falta de apresentação do título original por ocasião do protocolo, o presente recurso administrativo não merece ser conhecido.

E de acordo com precedentes atuais da Corregedoria

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 1006779-92.2018.8.26.0625 e o código 209ACDE.

Geral da Justiça e do Conselho Superior da Magistratura, ante o não conhecimento do recurso descabe prosseguir com o exame das questões de fundo por ausência de poder vinculativo dessa providência, dada sua natureza meramente consultiva (nesse sentido: Apelação nº 1015740-40.2016.8.26.0577, Apelação nº 1000295-86.2017.8.26.0531, Apelação nº 1001619-57.2016.8.26.0431; Recurso Administrativo nº 1002459-72.2017.8.26.0224; Recurso Administrativo nº 1042802-13.2017.8.26.0224).

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e que, no mérito, não seja conhecido.

*Sub censura*.

São Paulo, 23 de março de 2020.

**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 1006779-92.2018.8.26.0625 e o código 209ACDE.

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

**Recurso Administrativo nº 1006779-92.2018.8.26.0625**

## CONCLUSÃO

Em 24 de março de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e dele não conheço.

São Paulo, 30 de março de 2020.

**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 1006779-92.2018.8.26.0625 e o código 2099C15.