

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1023435-35.2021.8.26.0071

(68/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – AVERBAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARAÇÃO DE VONTADE PARA O EXERCÍCIO DE RETROVENDA – INEXISTÊNCIA DE PROTOCOLO VÁLIDO E EFICAZ – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PREJUDICADO – PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Domingos Afonso de Araujo, Ivana Aparecida Costa de Araujo, Alessandra Costa Araujo Paleari e Douglas Fernandes Paleari** contra a r. decisão proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru que, em pedido de providências, indeferiu a averbação de escritura pública de declaração de vontade para o exercício de retrovenda na matrícula n.º 55.516, da referida serventia extrajudicial (fls. 61/62).

Alegaram os recorrentes, em síntese, que o título apresentado — a escritura pública de declaração de vontade — é mais do que suficiente para o exercício do direito de retrato, devendo, por

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023435-35.2021.8.26.0071 e o código D63CEB.

isso, ser procedida à pretendida averbação no assento imobiliário (fls. 67/77).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 93/98).

É o relatório.

Opino.

De início, consigne-se que, apesar da interposição do recurso com o nome de apelação, cuida-se aqui, substancialmente, de recurso administrativo (artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo), cujo processo e julgamento competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

E ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis aplicam-se as disposições legais e normativas previstas para o processo de dúvida registral (subitem 39.7 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

Isto considerado, o pedido de providências está prejudicado, sendo de rigor o não conhecimento do presente recurso.

Assim se afirma pois os recorrentes formularam pedido diretamente à MM. Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru, mas, dos autos, não consta que tenha ocorrido o reingresso do título, para protocolo, junto à serventia extrajudicial.

Note-se que o último protocolo – o n.º 352.488, de 21 de julho de 2021 – já estava vencido quando desencadeado este procedimento aos 23 de setembro de 2021 (fls. 01/12 e 29/30).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023435-35.2021.8.26.0071 e o código D63CEB.

Com efeito, o artigo 205 da Lei de Registros Públicos reza que os efeitos da prenotação cessam automaticamente dentro do prazo de 20 (vinte) dias da data do seu lançamento no Protocolo, caso o título não seja inscrito por omissão do interessado em atender às exigências [antes o prazo era de 30 (trinta) dias].

E sem protocolo não pode subsistir, válida e eficazmente, nenhum processo registral concernente a registro **stricto sensu** (= dúvida) ou averbação (= processo administrativo comum, ou pedido de providências), porque, a admitir-se tal, a decisão final seria condicional, pois dependente da apresentação do título e, ainda, das vicissitudes que pudessem ocorrer entre a data da decisão e a da nova prenotação eficaz.

Essa lição é corrente e, há pouco, foi confirmada por esta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Averbação de leis municipais que preveem a desafetação de áreas previstas no registro de loteamento como destinadas para sistema de lazer e, portanto, ao uso comum - Recusa da averbação com fundamento no art. 180, inciso VII, da Constituição Estadual - Impugnação, pelo interessado, que assume natureza de consulta em razão da inexistência de protocolo válido - Procedimento prejudicado, diante da impossibilidade de prática do ato - Recurso não conhecido"* (CGJSP, Recurso administrativo nº 1002687-57.2019.8.26.0586, DJe: 12.4.2021).

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Pedido de providências - Recurso administrativo - Retificação do registro -*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023435-35.2021.8.26.0071 e o código D63CEB.

Requerimento fundado em escritura pública de retificação - Inexistência de protocolo válido e eficaz - Processo prejudicado, diante da impossibilidade de prática do ato - Parecer pelo não conhecimento do recurso" (CGJSP, Recurso administrativo nº 1032048-80.2019.8.26.0114, DJe: 10.8.2021).

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e, no mérito, não seja conhecido, dando por prejudicado o pedido de providências.

Sub censura.

São Paulo, 14 de março de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023435-35.2021.8.26.0071 e o código D63CEB.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 15 de março 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Marcos Dubinco, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. n.º 1023435-35.2021.8.26.0071

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como **recurso administrativo** e dele **não conheço**, **prejudicado** o pedido de providências.

São Paulo, 15 de março 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 1023435-35.2021.8.26.0071 e o código D63DD6.