CONCLUSÃO

Em 14 de janeiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **Paulo Rogério Bonini**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(18/2020-E)

REGISTRO IMOBILIÁRIO. RECURSO ADMINISTRATIVO. PROTOCOLO TARDIO DO TÍTULO ORIGINAL. A não apresentação tempestiva 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.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Trata-se de recurso administrativo interposto por Treleoni Administração de Bens Ltda, visando a reforma da decisão de fls. 187/193, que rejeitou pedido de providências apresentado pela recorrente, visando afastar as exigências apresentadas pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas para a averbação de leilões negativos realizados pela Caixa Econômica Federal em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 20.375.

A decisão reconheceu que não houve reapresentação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013888-41.2018.8.26.0114 e o código 1F92F74.

eficaz do título original, eis que feita após o vencimento da validade da apresentação anterior, estando impedido o conhecimento do pedido (fls. 187/193).

2. A recorrente sustenta, em resumo, que por não se tratar de procedimento de dúvida inversa, mas sim de pedido de averbação de leilões negativos, desnecessária a apresentação do título original, permitindo-se sua apresentação após a decisão da impugnação. Sustenta não haver prejuízo à prioridade na apresentação posterior do título original, eis que em se tratando de averbação de leilões negativos não se poderia inscrever outro ato na matrícula antes de tal providência. Alega, ainda, não ter havido impugnação parcial das exigências, por entender que os documentos de fls. 26/90 são suficientes para o atendimento de todas as exigências apresentadas.

No mérito, afirma não haver previsão legal da forma de elaboração e publicação dos editais de leilão, não se permitindo a aferição, pelo oficial, da legalidade da publicação dos leilões, mas apenas de sua existência. Descreve que outros oficiais de registros de imóveis do interior aceitaram a mesma comprovação de publicação para fins de averbação do leilão negativo. Por fim, sustenta que eventual nulidade do leilão por vício da publicação do edital somente poderia ser declarada a partir da existência de prejuízo concreto (fls. 206/214).

O Ministério Público manifestou-se pela manutenção da sentença recorrida (fl. 217), assim como a Procuradoria Geral de Justiça (fls. 229/230).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013888-41.2018.8.26.0114 e o código 1F92F74.

É o relatório.

3. O pedido de averbação dos leilões negativos do imóvel em questão foi, inicialmente, devolvido pelo oficial com as seguintes exigências (fl. 25):

> "**1.** Apresentar requerimento firmado pela proprietária, com firma reconhecida e comprovação da representação legal, solicitando a averbação dos leilões negativos; e
>
> **2.** Conforme prevê o item 260, da Subseção II, da Seção IX, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, deverá ser apresentado:
>
> a) originais ou cópias autenticadas dos editais de leilões apresentados, de que conste a data de cada publicação; e
>
> b) os autos de leilões negativos, assinados pela leiloeira, com firma reconhecida."

A partir de tal exigência, a Caixa Econômica Federal apresentou ao oficial requerimento firmado por seu representante, visando atender às exigências.

Em nova devolução, o oficial exigiu a comprovação dos poderes do representante da Caixa Econômica Federal, além de fundamentar a negativa no fato das publicações dos leilões não cumprirem requisitos mínimos quanto à especificação do imóvel e o preço mínimo de venda.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013888-41.2018.8.26.0114 e o código 1F92F74.

Superada a questão da representação da CEF, foi mantida a segunda exigência, indicando a necessidade de comprovação da publicação dos editais que atendessem os requisitos do art. 886, do Código de Processo Civil, afastando a aplicação ao caso de regramento específico da Lei nº 8.666/1993.

Assim manifestou-se o 4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, atendendo a determinação judicial decorrente do pedido de providências apresentado pela parte interessada:

> "...para os fins do disposto na nota ao item 41.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo ("Normas de Serviço"), informar que o título protocolado sob o nº 81.664 foi retirado pela interessada em 1º de setembro de 2017 (cópia anexa da Nota de Devolução nº 27.014, com recibo de retirada), sendo que a prenotação foi cancelada no dia 07 de setembro de 2017, nos termos do artigo 205 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, uma vez que a interessada não cumpriu as exigências formuladas na citada Nota de Devolução" (fl. 148).

Informou, ainda, que até a apresentação das informações por determinação judicial, **não havia reapresentação do título para a averbação**.

De fato, observa-se a reapresentação extemporânea do título, impedindo o conhecimento do pedido de providências.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013888-41.2018.8.26.0114 e o código 1F92F74.

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 5 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 dos 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 registral, a eletrônica inclusive."

A nota de devolução nº 27.014 foi entregue ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013888-41.2018.8.26.0114 e o código 1F92F74.

apresentante em 01.09.2017, com protocolo válido até 07.09.2017 (fl. 159). O pedido de providências foi protocolado em 02.04.2018 (fl. 1), sem que houvesse a reapresentação do título ao oficial no prazo fixado no item 41.1 das Normas de Serviço.

O título em questão somente foi reapresentado ao oficial de registro em 04.05.2018 (fl. 173), **mais de 30 dias após o pedido de providências e mais de seis meses após o vencimento do protocolo válido**.

No julgamento da Apelação Cível n° 1001746-67.2019.8.26.0664, j. 19/09/2019, relatado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Pinheiro Franco, essa questão foi decidida nos seguintes termos:

> *"Com efeito, o procedimento de dúvida é reservado à análise da dissensão do apresentante com os motivos que levaram à recusa do registro do título que, para essa finalidade, deverá ser objeto de protocolo, pois de seu julgamento decorrerá a manutenção da recusa, com cancelamento da prenotação, ou a improcedência da dúvida que terá como consequência a realização do registro (art. 203, II, da Lei n° 6.015/73).*
>
> *A necessidade de prévio protocolo do título, assim como da prenotação da dúvida (ainda que inversa), decorre de interpretação lógica da Lei n° 6.015/73 que, em seu art. 182, determina que todos os títulos tomarão no protocolo o número de ordem correspondente à sequência de apresentação; em seu art. 198, e incisos, dispõe sobre a anotação da dúvida no Livro n° 1 Protocolo, para conhecimento da prorrogação do prazo da prenotação; e,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013888-41.2018.8.26.0114 e o código 1F92F74.

em seu art. 203, prevê os efeitos do julgamento da dúvida em relação ao registro e, em consequência, ao resultado da qualificação realizada depois da respectiva prenotação do título.

Diante disso, não se admite dúvida para a análise do resultado de título cuja prenotação e, consequentemente, a prioridade, estão extintas. A ausência de prenotação da dúvida prejudica o seu exame, já que, ainda que julgada improcedente, o título não terá a prioridade garantida por lei e precisará ser reapresentado".

Portanto, é imprescindível a prenotação do título original no pedido de providências ou na dúvida suscitados de forma inversa, em virtude da eventual procedência do recurso administrativo determinar a realização do registro em sentido amplo, decidindo acerca da qualificação registral, o que somente tem lugar com a realização do protocolo do título.

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.

E, no caso, a reapresentação do título meses após o vencimento da prenotação original, torna insegura a apreciação do mérito do pedido. O ingresso da averbação dependeria de nova análise pelo registrador quanto à existência de outros títulos incompatíveis ou preferenciais em relação ao que ora se busca inscrever que possam ter sido prenotados no período. Bem por isto a norma de serviço em vigor à época do ato exigia a reapresentação obrigatória do título no prazo de cinco dias, contados do protocolo eletrônico do pedido de providências.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013888-41.2018.8.26.0114 e o código 1F92F74.

Nestes termos, o protocolo tardio aqui equivale à falta do protocolo do título original no pedido de providências suscitado de forma inversa em meio eletrônico, não sendo possível o conhecimento do recurso administrativo. Conforme os precedentes atuais da Corregedoria 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 que teria natureza meramente consultiva (nesse sentido, as seguintes Apelações Cíveis 1015740-40.2016.8.26.0577, 1000295-86.2017.8.26.0531 e 1001619-57.2016.8.26.0431, bem como o Recurso Administrativo n° 1002459-72.2017.8.26.0224).

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que este recurso administrativo não seja conhecido por estar prejudicado o pedido de providências.

Sub censura.

São Paulo, 17 de janeiro de 2020.

PAULO ROGÉRIO BONINI
Juiz Assessor da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013888-41.2018.8.26.0114 e o código 1F92F74.

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

Recurso Administrativo nº 1013888-41.2018.8.26.0114

CONCLUSÃO

Em 23 de janeiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos que adoto, não conheço do recurso interposto.

São Paulo, 23 de janeiro 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 1013888-41.2018.8.26.0114 e o código 1F8E7E0.