(364/2023-E)

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECLAMAÇÃO QUANTO AO JULGAMENTO DE RECURSO ADMINISTRATIVO – QUESTÕES QUE NÃO PODIAM TER SIDO APRECIADAS NA ESFERA ADMINISTRATIVA, NA FORMA EM QUE FORAM SUSCITADAS – REGULAR EXERCÍCIO DA FUNÇÃO CORRECIONAL – PARECER PELA REMESSA DESTAS INFORMAÇÕES.

Excelentíssimo Desembargador Corregedor Geral da Justiça,

Nos autos do Pedido de Providências n. 0006134-67.2023.2.00.0000, formulado por Roberto de Almeida Guimarães perante o Colendo Conselho Nacional de Justiça (fls. 03/155), foram requisitadas informações, nos seguintes termos (fls. 139):

> *"1. Trata-se de expediente protocolado por ROBERTO DE ALMEIDA GUIMARÃES, no qual formula reclamação em desfavor de MARI LÚCIA CARRARO, Oficiala do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, e do Dr. FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA, Corregedor Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O requerente insurge-se contra ato da Oficiala do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, que entendeu que o título por ele*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00106620 e o código YLE619J6.

apresentado para regularização fundiária de imóvel, da forma como se encontra, não é apto para registro. Impugna atos da Corregedoria local, ao fundamento de que 'mesmo depois de passados quatro anos desde a inauguração do expediente, ... não decidiu sobre o pleito do Condomínio Hípica, ou melhor, não adentrou no mérito recursal quanto à amplitude dos efeitos da inusitada decisão administrativa e sua manifesta ilegalidade, ante a falta de obrigatória revisão hierárquica.' 2. À vista do exposto, intime-se a Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, manifeste-se sobre o quanto alegado."

É o relatório.

Opina-se.

Em que pese aos termos das sempre bem formuladas alegações do postulante, quer parecer que razão não no assiste na reclamação que faz ao Colendo Conselho Nacional de Justiça.

O Condomínio Chácara Hípica fez iniciar processo administrativo comum ("pedido de providências") perante a Corregedoria Permanente da 2ª Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, para que, visando a obter regularização fundiária inominada (Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017, art. 69), alcançasse provimento administrativo que:

(a) reconhecesse que uma certidão municipal estaria a comprovar que a área do Condomínio foi loteada antes de 1979, de forma consolidada e com integração à cidade, sem possibilidade de reversão (Lei n. 13.465/2017, art. 69, *caput,* nas

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00106620 e o código YLE619J6.

palavras “anteriormente a 19 de dezembro de 1979”);

(b) afastasse o entendimento de que uma sentença judicial, prolatada no início da década de 1980, estaria a impedir a pretendida regularização fundiária, uma vez que os atos decorrentes dessa decisão não se equivaleriam ao “registro” mencionado no *caput* do art. 69 da Lei n. 13.465/2017 (*verbis* “que não possuírem registro”);

e

(c) autorizasse a instauração de processo administrativo para a implantação de um condomínio de lotes (Código Civil, art. 1.358-A) na área do Condomínio.

Como ficou lançado na decisão impugnada (autos n. 1033505-38.2019.8.26.0506) – contra a qual se insurgiu o agora postulante –, não era possível, na via eleita, dar ou denegar esse provimento administrativo, como pretendido pelo Condomínio. É evidente que a preocupação desta Corregedoria Geral da Justiça era a de solucionar o mérito do problema, decidindo num sentido ou noutro. Ocorre, porém, que isso não era jurídica e tecnicamente possível, no campo administrativo.

Explique-se novamente.

Com efeito, não há nem havia título dado a protocolo (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, arts. 173, I, 174, 182 e 186), o que impedia que, no caminho eleito (= pedido de providências formulado perante a Corregedoria Permanente), houvesse provimento final determinando ou excluindo qualquer providência concernente a uma inscrição (= registro *stricto sensu* ou

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00106620 e o código YLE619J6.

averbação) do que quer que fosse.

Desse modo, não podia a Corregedoria Geral da Justiça (nem, antes dela, a Corregedoria Permanente local), fora do único âmbito que lhe é concedido pela lei na espécie (= o âmbito da decisão acerca do registro ou da irregistração de um título), como que dar um provimento de cariz declaratório, para resolver, de modo avulso e independente, questões preliminares (a saber, o sentido e o alcance de uma certidão municipal e de uma anterior decisão judicial), como se se estivesse na via declarativa jurisdicional. Infelizmente a esfera administrativa (que é a da superintendência das notas e dos registros pelo Poder Judiciário) não vai a tanto, de modo que, repita-se, não estava em mãos do órgão censório estadual como que fazer as vezes da via contenciosa, para proferir decisão que definisse a situação jurídica, na maneira almejada pelo Condomínio representado pelo postulante.

Entende-se (não se tenha dúvida) a finalidade dos pedidos deduzidos pelo Condomínio Chácara Hípica, e estava correta a preocupação do postulante em encontrar uma solução menos dispendiosa e mais expedita. Ao denegar o registro da regularização fundiária inominada, a 2ª Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto opusera objeções referentes não só à certidão municipal e à vetusta sentença administrativa, como também levantou problemas quanto à planta e ao memorial descritivo do loteamento. É justa, portanto, a preocupação do postulante, que queria ver as questões preliminares (= as concernentes à certidão municipal e à sentença administrativa da década de 1980) solucionadas antes de providenciar, com gastos e incertezas, quaisquer modificações nos

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00106620 e o código YLE619J6.

documentos técnicos (= plantas e memoriais descritivos). Todavia (frise-se novamente), esse cuidado não podia encontrar resposta adequada na via administrativa escolhida, à qual faltava poder declaratório, próprio da ação contenciosa. Em verdade, o Condomínio interessado deveria ter requerido a suscitação de dúvida, em que discutisse, de uma só vez, as questões preliminares e os óbices técnicos: aí sim, nesse caso, *com título protocolizado (= com a válida e eficaz instauração de processo registral),* é que se poderia, mediante o processo dos arts. 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos, afastar-se (ou pelo menos discutir-se) a dificuldade da certidão municipal e da sentença administrativa da década de 1980, examinando-se, também, os aspectos ligados às plantas e aos memoriais descritivos (Lei n. 13.465/2017, art. 69, § 1º, II). Nesse contexto, seria possível decidir, substancialmente, sobre cada um dos pontos (a extensão e o alcance da certidão municipal; o sentido e a compreensão da sentença administrativa; a pertinência ou não das exigências técnicas referentes às plantas e aos memoriais), *não em si mesmos, mas com vistas ao deferimento ou não do registro da regularização fundiária* (Lei n. 6.015/1973, art. 203). Entretanto, como não havia título protocolizado, e como a Corregedoria Geral da Justiça não possuía (como não possui) competência jurisdicional declaratória para resolver isso autonomamente (= *fora do processo de registro, no sentido dos arts. 182 e segs. da Lei n. 6.015/1973*), realmente não foi possível examinar os autos n. 1033505-38.2019.8.26.0506 quanto a seu mérito.

Enfim: a matéria, é certo, está devolvida ao Colendo Conselho Nacional de Justiça, que saberá prover o melhor; entende-se porém, com o devido respeito e acatamento, que não se vê causa de nulidade ou irregularidade alguma, e que a representação deva

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00106620 e o código YLE619J6.

ser arquivada, dada a sua improcedência, o que – eis o parecer final – há de ser comunicado ao órgão requisitante, para que lá se proveja como for de direito.

Sub censura.

São Paulo, 4 de outubro de 2023.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00106620 e o código YLE619J6.

CONCLUSÃO

Em 05 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. n.º 2023/106620

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça por seus fundamentos, ora adotados.

Encaminhem-se cópias do parecer e da presente decisão ao Colendo Conselho Nacional de Justiça, em atendimento à determinação exarada nos autos do Pedido de Providências n. 0006134-67.2023.2.00.0000.

São Paulo, 05 de outubro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (05/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00106620 e o código J647YK8L.