CONCLUSÃO

Em 15 de março de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(300/2021-E)

Recurso Administrativo – Registro de imóveis – Pedido de Providências – Averbação de destaque – Inexistência de protocolo válido e eficaz – Juntada de documento no curso do procedimento – Pedido de providências prejudicado – Recurso não conhecido, com determinação.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por *Bruno Catunda Bradaschia* e *Marcelo Catunda Bradaschia* contra a decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, que manteve a negativa de averbação do destaque de uma gleba de terras objeto da matrícula nº 46.689 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião/SP, por se tratar de simples área de posse (fl. 116/117).

Alegam os recorrentes, em síntese, que ajuizaram ação declaratória contra o Estado de São Paulo e o Município de São Sebastião, tendo sido seu imóvel declarado como terra particular, com a consequente exclusão da área demarcada como devoluta descrita na

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 1001051-19.2020.8.26.0587 e o código A04B92.

matrícula nº 46.689 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião/SP, bem como o afastamento da aplicação da Lei Municipal de REURB, que exige o pagamento de 10% do valor venal do imóvel para regularização dominial. Dizem que seu imóvel foi declarado particular por acórdão já transitado em julgado, o que justifica a pretendida averbação de exclusão de sua área do registro afetado pela alteração decorrente do mandado demarcatório de terra devoluta, registrada como área pública. Entendem que, ante o resultado da ação proposta, não se justificaria o ajuizamento de uma ação de usucapião, eis que já declarado o caráter particular do imóvel que possuem (fl. 122/130).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fl. 142/145).

Os recorrentes, então, apresentaram planta e memorial descritivo georreferenciados do imóvel cujo destaque postulam (fl. 147/148).

É o relatório.

Opino.

Nos termos do Mandado de Averbação oriundo dos autos do Processo nº 0003538-13.2019.8.26.0587 (Cumprimento de Sentença), que tramitou perante a 1ª Vara Cível da Comarca de São Sebastião/SP, expedido em cumprimento ao v. acórdão copiado a fl. 16/27, foi determinada a *"averbação da exclusão do imóvel dos autores da área objeto da matrícula nº 46.689"* da referida serventia imobiliária (fl. 12).

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 1001051-19.2020.8.26.0587 e o código A04B92.

Ocorre que o Oficial registrador, naquele feito, manifestou-se no sentido de que não seria possível realizar a averbação pretendida, pois *"os imóveis em nome de particulares sobrepostos pelos registros das Terras Públicas se encontram com sua disponibilidade suspensa até que seja regularizado seu domínio pelo Estado de São Paulo ou pelo Município de São Sebastião, à exceção daqueles imóveis sobrepostos por terras devolutas transferidas ao Município de São Sebastião, que foram adquiridos por usucapião, ou que tenham sua origem filiatória em imóvel oriundo de aquisição por usucapião, devidamente registrada na respectiva matrícula ou transcrição, em razão de previsão expressa na Lei Municipal nº 2.511/2017, cabendo ao Município de São Sebastião ou ao Estado de São Paulo, conforme o caso, a aferição de sobreposição"*. Entendeu, ainda, que para ocorrer a *"exclusão do imóvel dos autores da área declarada devoluta é necessário que a área possua um registro nesta Serventia"*, observando que *"o mandado de exclusão foi instruído com memorial descritivo e planta de uma ação principal que, 'aparentemente' parece se tratar de uma ação de usucapião em curso (...)"*, o que impõe a indicação do *"número do registro correspondente (matrícula ou transcrição)"*, pois na matrícula nº 46.689 é *"averbada apenas a indicação do registro tabular dos imóveis que tiveram seu domínio regularizado, retomando sua disponibilidade"* (fl. 13/15). Tais informações foram reiteradas nestes autos (fl. 109/110).

Por essa razão, os interessados formularam Pedido de Providências ao MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial, que confirmou a negativa de averbação (fl. 116/117).

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 1001051-19.2020.8.26.0587 e o código A04B92.

Contudo, não se verifica dos autos a existência de prenotação válida. Com efeito, não há demonstração de que o mandado de averbação encaminhado ao Oficial registrador (fl. 14, item "2") tenha sido prenotado quando de seu recebimento na serventia imobiliária ou mesmo posteriormente, quando iniciado o presente pedido de providências, como previsto no item 39.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> *"39.1. 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 39.*
>
> *39.1.1. 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.*
>
> *39.1.2. Se não houver prenotação vigente, o oficial de registro notificará o suscitante para apresentar o original do título no prazo de cinco dias, para protocolo, sob pena de arquivamento (...)".*

A regra prevista para o procedimento de dúvida é também aplicável ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, nos termos do item 39.7 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

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 1001051-19.2020.8.26.0587 e o código A04B92.

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

Como se vê, há expressa previsão normativa da necessidade do protocolo do título original, pois eventual provimento do presente recurso resultaria na pretendida averbação. A propósito, cumpre lembrar que a apresentação do título original é necessária tanto nos casos de inconformismo com a recusa do Oficial em realizar atos de registro em sentido estrito (dúvida), como nos casos em que a recusa recai sobre atos de averbação (pedido de providências).

Ora, sem o devido protocolo e prenotação do título original pelo Oficial, o pedido de providências está prejudicado e o presente recurso administrativo não merece ser conhecido.

De fato, a ausência de protocolo válido do título faz com que o presente procedimento assuma um caráter meramente doutrinário, ou teórico, o que não se admite porque redundaria na prolação de decisão condicional quando, na realidade, somente pode comportar duas soluções: a afirmação da possibilidade, ou não, da prática do ato, considerando o título tal como foi apresentado ao Oficial registrador e por este qualificado. E de acordo com 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

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 1001051-19.2020.8.26.0587 e o código A04B92.

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 e Apelação nº 1001619-57.2016.8.26.0431).

Ademais, não é possível a complementação do título no curso do procedimento, mediante juntada de documentos (fl. 147/153), pois a dissensão entre o apresentante e o Oficial registrador sobre as exigências formuladas para a inscrição do título haveria de ser decidida, em tese, a partir de sua conformação no momento da formulação do pedido de previdências.

Em decorrência, cabe aos recorrentes reapresentar ao Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP o original do título que pretendem averbar, acompanhado de todos os documentos que reputem adequados e, se o caso, dar início a outro pedido de providência na hipótese de virem a ser formuladas exigências com as quais discordam.

Por fim, conveniente se mostra a extração de cópias dos autos pela DICOGE e remessa ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião/SP, para apuração dos fatos e melhor esclarecimento sobre a ausência de prenotação pelo Oficial registrador do título judicial que lhe foi encaminhado pelo juízo da 1ª Vara Cível daquela Comarca, com adoção de eventuais providências que se fizerem cabíveis na esfera administrativa inclusive, mantendo-se expediente de acompanhamento perante esta Corregedoria Geral da Justiça.

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 1001051-19.2020.8.26.0587 e o código A04B92.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de não conhecer do recurso administrativo, dando por prejudicado o pedido de providências, com determinação de extração de cópias dos autos pela DICOGE e remessa ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP, para apuração dos fatos e melhor esclarecimento sobre a ausência de prenotação pelo Oficial registrador do título judicial que lhe foi encaminhado pelo juízo da 1ª Vara Cível daquela Comarca, com adoção de eventuais providências que se fizerem cabíveis na esfera administrativa inclusive, mantendo-se expediente de acompanhamento perante esta Corregedoria Geral da Justiça.

S*ub censura*.

São Paulo, 2 de setembro de 2021.

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 1001051-19.2020.8.26.0587 e o código A04B92.

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

Recurso Administrativo nº 1001051-19.2020.8.26.0587

CONCLUSÃO

Em 10 de setembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, dou por prejudicado o pedido de providências e não conheço do recurso administrativo.

Determino, ainda, a extração de cópias dos autos pela DICOGE e remessa ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP, para apuração dos fatos e melhor esclarecimento sobre a ausência de prenotação pelo Oficial registrador do título judicial que lhe foi encaminhado pelo juízo da 1ª Vara Cível daquela Comarca, com adoção de eventuais providências que se fizerem cabíveis na esfera administrativa inclusive, mantendo-se expediente de acompanhamento perante esta Corregedoria Geral da Justiça.

Publique-se.

São Paulo, 10 de setembro de 2021.

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 1001051-19.2020.8.26.0587 e o código A04B4D.