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

Recurso Administrativo nº1023721-52.2018.8.26.0577

CONCLUSÃO

Em 06 de setembro de 2019, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora Letícia Fraga Benitez, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer n.º 493/2019-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. Recurso de apelação recebido como recurso administrativo. Destituição de incorporador. Incorporação não registrada. Ofensa à continuidade registral. Recurso desprovido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E PROMITENTES COMPRADORES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO EDIFÍCIO VILLAGIO SOLANNA contra a r. sentença de fls. 666/667, que julgou improcedente o pedido de providências, mantendo assim, a recusa da Sra. Oficial do 1.º Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos para averbação de decisão proferida pelo MM. Juiz da 6.ª Vara Cível de São José dos Campos, determinando a destituição de *Gofer Company Construções Ltda.* da condição de incorporadora, envolvendo o imóvel matriculado sob n.º 190.838 daquela serventia.

Sustenta a recorrente a total possibilidade de averbação, por ausência de óbice ao cumprimento da decisão judicial.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 597/700).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023721-52.2018.8.26.0577 e o código 1D19151.

É o relatório.

Opino.

Preliminarmente, não se tratando de procedimento de dúvida, cujo cabimento é restrito aos atos de registro em sentido estrito, verifica-se que o recurso foi denominado erroneamente de apelação, uma vez que se busca ato materializado por averbação.

Todavia, tendo em vista a sua tempestividade, possível o conhecimento e processamento do apelo como recurso administrativo, nos termos do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-lei Complementar n.º 3/1969).

Passando ao mérito, o recurso não comporta provimento.

Foi prenotado, sob n.º 612.883, Ofício de fl.14, expedido pela 6.ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos, determinando a destituição de *Gofer Company Construções Ltda.* da condição de incorporadora do imóvel matriculado na serventia predial, sob n.º 190.838, bem como a sub-rogação da autora como incorporadora.

Ocorre que a qualificação restou negativa por dois motivos: a) a incorporação imobiliária não foi registrada na matrícula, o que inviabiliza destituir a *Gofer Company Construções Ltda.* de um encargo que não foi assumido na matrícula; b) necessário o aditamento do mandado, para que ele servisse como instrumento de mandato, conforme art. 31, §1.º, da Lei n.º 4.591/64 e para fins do art. 32 da mesma lei, registrando-se a incorporação imobiliária.

Respeitado o entendimento da recorrente, assiste razão à Sra. Oficial.

A natureza judicial do título apresentado não impede sua qualificação registral quanto aos aspectos extrínsecos, ou aqueles que não foram objeto de exame pela autoridade jurisdicional.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023721-52.2018.8.26.0577 e o código 1D19151.

O Item 119 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça é expresso acerca do dever do Oficial do Registro de Imóveis a tanto, como se constata de sua redação:

> *119. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.*

Já a incorporação imobiliária está disciplinada no art. 28 e seguintes da Lei n.º 4.591/64, de forma que, como determina o art. 32 da referida lei, o incorporador somente poderá negociar unidades autônomas após ter submetido a incorporação ao registro.

Para destituição de incorporador, necessária assim a observância de todos os princípios afetos ao registro de imóveis, dentre eles, o da continuidade.

Nesse cenário, tendo em vista que a incorporação não está registrada, não é possível a averbação do mandado de destituição do incorporador, salvo se prenotado novo título, agora com o seu prévio registro.

Pelas razões expostas, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é pelo conhecimento da apelação como recurso administrativo, nos termos do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e, no mérito, pelo seu desprovimento.

Sub censura.

São Paulo, 10 de setembro de 2019.

Letícia Fraga Benitez
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023721-52.2018.8.26.0577 e o código 1D19151.

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

Recurso Administrativo nº 1023721-52.2018.8.26.0577

C O N C L U S Ã O

Em 6 de setembro de 2019, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, 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, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 6 de setembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023721-52.2018.8.26.0577 e o código 1D09DBB.