CONCLUSÃO

Em 18 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA,** MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(113/2022-E)

Recurso Administrativo – Registro de imóveis – Condomínio – Vaga de garagem – Alteração de destinação de uso – Disposições trazidas pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça para o procedimento de dúvida que se aplicam ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, de competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça – Ausência de protocolo válido – Pedido de providências prejudicado – Recurso não conhecido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Pérola do Mar Empreendimentos Imobiliários Ltda.* contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, que manteve o indeferimento do pedido de averbação, junto à matrícula nº 50.014 daquela serventia imobiliária, da destinação da vaga de garagem nº 10 ao apartamento nº 162, como deliberado em assembleia de condomínio (fls. 150/156).

Alega a recorrente, em síntese, que a averbação da deliberação havida em assembleia condominial visa corrigir a destinação dada à vaga de garagem nº 10, eis que na especificação de

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 1013144-55.2021.8.26.0562 e o código AD3B76.

condomínio, por equívoco, ainda figurava como área comum. Afirma ter sido observado o disposto no art. 1.350 do Código Civil, ressaltando que a especificação de condomínio previa que o uso das vagas seria disciplinado em assembleia especialmente convocada para esse fim. Diz ter sido respeitado o quórum necessário (mais de 2/3 dos condôminos) para a modificação da convenção condominial em questão, atendendo à previsão do art. 1.351 do Código Civil c.c. art. 9º, § 3º, alínea "c", da Lei nº 4.591/1964. Nega a ocorrência de acréscimo de área à unidade nº 162, pois a vaga de garagem já integra a área comum pertencente a cada apartamento. Ainda, sustenta que não houve alteração em estrutura do edifício ou seu aspecto arquitetônico, tampouco de sua destinação ou de suas unidades autônomas que pudesse interferir no direito de propriedade, o que afasta a exigência de aprovação da deliberação pela unanimidade dos condôminos, na forma do art. 1.351 do Código Civil.

O Oficial de Registro de Imóveis manifestou-se a fls. 176/183.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 191/195).

É o relatório.

Opino.

De início, em se tratando de pedido de providências - e não de dúvida, pois o ato buscado é de averbação - a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

No caso em exame, o pedido de averbação formulado pela recorrente foi negado, tendo o Oficial de Registro de

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 1013144-55.2021.8.26.0562 e o código AD3B76.



Imóveis exigido a anuência da totalidade dos condôminos para a pretendida alteração da destinação dada à vaga de garagem nº 10 do edifício Residencial Pérola do Índico. Ao que consta dos autos, a nota devolutiva foi expedida em 15.03.2021, consignando-se que a prenotação seria válida até 30.03.2021 (fls. 26).

Ocorre que, optando por formular pedido de providências diretamente ao MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial em 14.06.2021, deixou a interessada de protocolar o requerimento de averbação perante a serventia imobiliária, o que torna prejudicado o recurso interposto.

O item 39.1 e subitens 39.1.1, 39.1.2 e 39.1.3, do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, assim dispõem:

> *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.*
>
> *39.1.3. Ao receber o título, o registrador o prenotará, dará recibo ao apresentante e, no prazo de cinco dias, informará ao Juízo se lhe foi apresentada a via original do*

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 1013144-55.2021.8.26.0562 e o código AD3B76.

título dentro do prazo e as razões da recusa.

As regras previstas para o procedimento de dúvida são também aplicáveis aos procedimentos administrativos comuns em matéria de registro de imóveis, nos termos do item 39.7 das Normas de Serviço:

> *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.

Ora, mostra-se imprescindível a apresentação do título original, pois eventual procedência do recurso resultaria na pretendida averbação. Inviável, igualmente, a apresentação posterior do título original, em razão da necessidade de sua qualificação registral em todas as etapas.

Nesse sentido, o Parecer n° 287/2018-E, da lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça, Dr. Marcelo Benacchio, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco:

> *"REGISTRO IMOBILIÁRIO. RECURSO ADMINISTRATIVO. Não apresentação 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."*

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 1013144-55.2021.8.26.0562 e o código AD3B76.

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.

Nesse cenário, em razão da falta de apresentação do título original por ocasião do protocolo, o presente pedido de providências está prejudicado e o recurso administrativo não merece ser conhecido.

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 questões de fundo por ausência de poder vinculativo dessa providência, dada sua natureza meramente consultiva (nesse sentido: Apelação n° 1015740-40.2016.8.26.0577, Apelação n° 1000295-86.2017.8.26.0531, Apelação n° 1001619-57.2016.8.26.0431; Recurso Administrativo n° 1002459-72.2017.8.26.0224; Recurso Administrativo n° 1042802-13.2017.8.26.0224).

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e que, no mérito, não seja conhecido.

Sub Censura.

São Paulo, 02 de março de 2022.

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 1013144-55.2021.8.26.0562 e o código AD3B76.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 de março de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Marcos Dubinco, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1013144-55.2021.8.26.0562

Vistos.

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

São Paulo, 03 de março de 2022.

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 1013144-55.2021.8.26.0562 e o código AD3B8A.