(326/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PRETENSÃO DE CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO – NEGATIVA DO REGISTRADOR – DISCORDÂNCIA DOS INTERESSADOS – FORMULAÇÃO DE PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS DIRETAMENTE À CORREGEDORIA PERMANENTE – AUSÊNCIA DE PROTOCOLO VÁLIDO QUE TORNA PREJUDICADO O PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por ***Deoclides José da Rosa*** *e* ***Irani Mesquita Rosa*** contra a r. decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Carapicuíba/SP, que julgou improcedente o pedido de providências formulado e manteve a negativa de cancelamento de cláusula de restrição urbanística convencional, de uso residencial do imóvel, indicada na AV. 01 da matrícula nº 24.976 da referida serventia extrajudicial (fls. 408/411).

Alegam os recorrentes, em síntese, que está comprovada a descaracterização do loteamento, de maneira que o imóvel em questão, localizado em uma via (corredor) ao lado do bolsão residencial, tem sua finalidade voltada ao comércio e não, à moradia. Afirmam que, em toda a região, já existem inúmeros prédios comerciais, razão pela qual a restrição imposta não mais se sustenta. Aduzem que não há registro do contrato padrão de loteamento e que a averbação lançada na matrícula foi imposta pelo vendedor ao comprador, no negócio entre eles celebrado, não se confundindo com as restrições convencionais impostas na forma da legislação de parcelamento do solo. Ressaltam que o imóvel foi adquirido em 1973, ou seja, antes da Lei nº 6.766/1979 e que as disposições urbanísticas são ajustadas pela Municipalidade segundo a realidade e as necessidades sociais, de modo que devem prevalecer sobre os interesses particulares. Negam a existência de prejuízos a terceiros e, por fim, com base na Lei Municipal nº 2.107/1999 que inseriu o imóvel da matrícula nº 24.976 no Corredor Comercial CR1-E2 com finalidades comerciais, assim como em ato administrativo exarado pela Prefeitura (alvará), sustentam não ser necessário o ajuizamento de ação judicial para cancelamento de cláusulas restritivas convencionais (fls. 420/437).

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 440/444).

Opino.

Cuida-se de pedido de averbação de cancelamento de cláusula restritiva de construção convencional imposta ao imóvel matriculado sob o nº 24.976 (Av-01) junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Carapicuíba/SP (fls. 21/24).

Na nota devolutiva expedida em 21 de junho de 2021

(fls. 49), o Oficial de Registro negou o pretendido cancelamento, afirmando que a despeito de ser pública e notória *"a descaracterização do imóvel do requerente quanto a natureza residencial, com as fotos que instruem o requerimento, a restrição convencional não poderá ser cancelada diretamente no Registro de Imóveis, devendo o interessado socorrer-se ao Poder Judiciário"*.

Discordando da qualificação negativa do título, optaram os apresentantes por formular pedido de providências diretamente à MM.ª Juíza Corregedora Permanente da serventia extrajudicial (fls. 01/18), a qual, por sua vez, manteve a negativa de cancelamento da averbação.

Ora, a despeito do inconformismo manifestado pelos recorrentes contra tal decisão, mostra-se de rigor o não conhecimento do presente recurso porque prejudicado o pedido de providências.

Com efeito, o título prenotado sob nº 97.905 foi devolvido aos apresentantes (fls. 37, *in fine*), sem que exista notícia, nos autos, de seu reingresso na serventia imobiliária.

Como é sabido, sem protocolo não pode subsistir, válida e eficazmente, nenhum processo registral concernente a registro *stricto sensu* (= dúvida) ou averbação (= processo administrativo comum, ou pedido de providências), porque, a admitir-se tal, a decisão final seria condicional, pois dependente da apresentação do título e, ainda, das vicissitudes que pudessem ocorrer entre a data da decisão e a da nova prenotação eficaz.

Tal lição é corrente e vem sendo, ao longo dos anos, confirmada por esta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Averbação de leis municipais que preveem a desafetação de áreas previstas no registro de loteamento*

como destinadas para sistema de lazer e, portanto, ao uso comum - Recusa da averbação com fundamento no art. 180, inciso VIL da Constituição Estadual - Impugnação, pelo interessado, que assume natureza de consulta em razão da inexistência de protocolo válido - Procedimento prejudicado, diante da impossibilidade de prática do ato - Recurso não conhecido." (CGJSP, Recurso administrativo nº 1002687- 57.2019.8.26.0586, DJe 12.4.2021).

"REGISTRO DE IMÓVEIS Pedido de providências - Recurso administrativo - Retificação do registro - Requerimento fundado em escritura pública de retificação - Inexistência de protocolo válido e eficaz - Processo prejudicado, diante da impossibilidade de prática do ato - Parecer pelo não conhecimento do recurso." (CGJSP, Recurso administrativo nº 1032048- 80.2019.8.26.0114, DJe 10.08.2021).

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)*.

Por fim, conveniente se mostra a extração de cópias dos autos pela DICOGE e remessa à Corregedoria Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Carapicuíba/SP para apuração dos fatos e melhor esclarecimento quanto à inobservância, pelo delegatário, do disposto nos itens 39.1., 39.1.2., 39.1.3. e 39.7 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de **não conhecer** do recurso administrativo interposto, dando por **prejudicado** o pedido de providências por ausência de protocolo válido. Ainda, proponho a extração de cópias dos autos pela DICOGE e remessa à Corregedoria Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Carapicuíba/SP para apuração dos fatos e melhor esclarecimento quanto à inobservância, pelo delegatário, do disposto nos itens 39.1., 39.1.2., 39.1.3. e 39.7 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Sub censura.

São Paulo, 14 de setembro de 2023.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Digital

CONCLUSÃO

Em 18 de setembro 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. nº 1006078-68.2021.8.26.0127

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **não conheço** do recurso administrativo interposto, dando por **prejudicado** o pedido de providências por ausência de protocolo válido. Ainda, **determino** a extração de cópias dos autos pela DICOGE e remessa à Corregedoria Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Carapicuíba/SP para apuração dos fatos e melhor esclarecimento quanto à inobservância, pelo delegatário, do disposto nos itens 39.1., 39.1.2., 39.1.3. e 39.7 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Publique-se.

São Paulo, 18 de setembro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica