(469/2025-E)

EMENTA: Pedido de Providências. Recurso Administrativo interposto por Terceiro Prejudicado. Registro de Imóveis. Recurso desprovido.

I. Caso em Exame

1. Pedido de providências instaurado a pedido de dois interessados, noticiando irregularidades na qualificação positiva de título judicial. A sentença prolatada determinou a instauração de apuração preliminar contra o Oficial do Registro de Imóveis por falhas na qualificação positiva do título. O recorrente, beneficiado pela inscrição cuja regularidade se analisa, busca a manutenção da averbação questionada.

II. Questão em Discussão

2. Discute-se a possibilidade de repristinação da averbação retroativa que fora realizada.

III. Razões de Decidir

3. Diversas falhas foram identificadas na qualificação do título judicial, incluindo a falta de observância dos princípios da continuidade e da especialidade subjetiva e a incompetência do Juízo Cível para determinar o levantamento de valores relativos à desapropriação.

4. A decisão judicial que solicitou a inscrição foi reconsiderada, na esfera jurisdicional, pelo próprio magistrado que inicialmente a prolatou.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070177-89.2025.8.26.0100 e o código 14DA625.



***Tese de julgamento*: "1.** A averbação retroativa não pode ser repristinada seja por conta das falhas na qualificação do título, seja em razão da reconsideração da decisão judicial inicial. **2.** A instauração de apuração preliminar é necessária para examinar as falhas constatadas e eventual responsabilidade funcional do registrador".

Legislação Citada:
- Lei nº 6.015/73, art. 202 e art. 214;
- Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação, interposto por Carlos Henrique Santos contra a r. sentença de fls. 1.762/1.780, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 2º Registro de Imóveis da Capital, que, em pedido de providências iniciado por Wan Hee Kang e Seung Ja Paik Kang, determinou a instauração de apuração preliminar contra o Oficial daquela serventia imobiliária.

Sustenta o recorrente, em síntese, que há sentença transitada em julgado que reconhece em seu favor a propriedade sobre 29 lojas localizadas no "Fashion Center Luz"; que as averbações que pleiteia visam dar publicidade a sua condição de proprietário; que teve seu direito de defesa cerceado e que há necessidade de produção de provas; que sua boa-fé deve ser presumida; e que há presunção de legitimidade dos atos administrativos. Ao final, pede "*a reforma da decisão de primeiro grau, para*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070177-89.2025.8.26.0100 e o código 14DA625.

que seja mantida a averbação retroativa das 29 lojas no "FESHION CENTER LUZ" em seu nome (fls. 1.812/1.836).

Wan Hee Kang e Seung Ja Paik Kang apresentaram contrarrazões (fls. 1.847/1.860).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 1.871/1.879).

É o relatório.

De início, recebo a apelação interposta como recurso administrativo.

Isso porque a decisão contra a qual o recorrente se insurge não foi proferida em procedimento de dúvida, pressuposto para a interposição de apelação com fundamento no artigo 202 da Lei nº 6.015/73. Trata-se de decisão proferida por Juiz Corregedor Permanente, contra a qual, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cabe recurso administrativo a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça.

A pretensão do recorrente não vinga.

Wan Hee Kang e Seung Ja Paik Kang deram início a pedido de providências perante a Corregedoria Permanente do 2º Registro de Imóveis da Capital, em virtude de falha na qualificação positiva de título. A questão foi assim resumida na r. sentença prolatada:

> "*No caso concreto, os documentos juntados atestam que, em 22 de janeiro de 2025, houve o protocolo do título no 2º Registro de Imóveis de São Paulo - com indicação do protocolo n. 548.088 atrelado ao nome de Jeny Portnoi*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070177-89.2025.8.26.0100 e o código 14DA625.

Novak, como consta na parte superior direita do recibo juntado pelo Oficial às fls. 1.726 – e levado à prenotação n. 548.088, como "título: certidão judicial", "outorgado: 33 Vara Cível" e "outorgante: Carlos Henrique Santos" (fls. 1.724).

O título em questão consistia em ofício judicial expedido aos 17 de dezembro de 2024, dos autos da ação de anulação de doação ajuizada por Jeny Portnoi Novak contra Carlos Henrique Santos, processo n. 0131669-27.2010.8.26.0001, em trâmite perante a 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, com assinatura digital aposta por André Luis Leoncio da Silva (...)".

Qualificado positivamente, o título deu origem à Av.1.048 na matrícula nº 130.982, a qual foi assim resumida na r. sentença prolatada:

"*Av.1.048 em 24 de janeiro de 2025*

Prenotação 548.088 - 22/01/2025

<u>ESCLARECIMENTO RETROATIVO A DESAPROPRIAÇÃO FEITA PELO ESTADO DE SÃO PAULO PARA EFEITOS INDENIZATÓRIOS</u>

Por determinação contida no ofício datado de 17 de dezembro de 2024, nos termos da r. Decisão datada de 27 de novembro de 2024, transitada em julgado, Processo Digital n. 0131669-27.2010.8.26.0100, expedido pelo (...),

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070177-89.2025.8.26.0100 e o código 14DA625.



MM. Juiz de Direito da 33ª Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, na qual comparece como Requerente Jeny Portnoi Novak e como Requerido Carlos Henrique Santos, consta que, o MM. Juiz de Direito acima mencionado, determinou a presente averbação retroativa à desapropriação feita pelo Estado de São Paulo, para o fim de ficar constando que, AS VINTE E NOVE (29) LOJAS, localizadas no pavimento térreo do "FASHION CENTER LUZ", objeto das matrículas nºs. 82.863, 182.866, 82.867, 82.869, 82.874, 82.876, 82.884, 82.897, 82.899, 82.900, 82.907, 82.909, 82.910, 82.911, 82.912, 82.913, 82.914, 82.915, 82.923, 82.924, 82.929, 82.933, 82.935, 82.936, 82.938, 82.948, 82.950, 82.951 e 82.957, todas desta Serventia, que foram objeto de desapropriação, passando as mesmas de propriedade do ESTADO DE SÃO PAULO, que posteriormente, foram unificadas, que deram origem a INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA (...), objeto da matrícula n. 130.982, também desta Serventia, ***foram anteriormente compromissadas a venda para o Sr. Carlos Henrique Santos, (...), - contratos não registrados – servindo o referido esclarecimento retroativo para o fim de levantamento de valores que estão à disposição da parte, perante o Juízo da 4ª Vara da Fazenda Pública do Estado de São Paulo – SP, nos termos da sentença transitada em julgado, proferida nos autos do Processo n. 0038310-29.2010.8.26.0053 – Desapropriação."*** *(fls. 1.650/1.651)*" (fls. 1.771).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070177-89.2025.8.26.0100 e o código 14DA625.



De acordo com a r. sentença, diversas foram as falhas na qualificação positiva do título judicial: o ofício foi qualificado equivocadamente como se ordem judicial fosse (fls. 1.774); a averbação não observou os princípios da continuidade e da especialidade subjetiva, na medida em que Jeny Portnoi Novak, Jaime Novak e Carlos Henrique Santos jamais figuraram na matrícula nº 82.869 como titulares de qualquer direito (fls. 1.776/1.777); não consta no título qualificado positivamente a informação de que as 29 lojas foram anteriormente compromissadas à venda ao ora recorrente (fls. 1.777); o Juízo Cível que expediu o título era absolutamente incompetente para determinar o levantamento de valores relativo à desapropriação, cujo processo tramita perante a 4ª Vara da Fazenda Pública da Capital (fls. 1.778); e não se detectou que o ofício digital não foi assinado por autoridade judicial (fls. 1.778).

Ou seja, havia nulidades de pleno direito no caso em análise, as quais justificam a invalidação da inscrição independentemente de ação direta (art. 214 da Lei nº 6.015/73).

O reconhecimento da nulidade, porém, sequer se fez necessário, uma vez que "*a averbação n. 1.048 acabou sendo cancelada, no curso deste procedimento, em cumprimento de decisão proferida, com força de ofício, em 07.06.2025, pelo MM. Juiz de Direito da 33ª Vara Cível do Foro Central da Capital (fls. 1.731/1.734). Tal cancelamento foi laçando na matrícula sob a Av.1.059/130.982, de 16.06.2025*" (fls. 1.779).

Percebe-se, desse modo, que a repristinação da averbação retroativa, pleito formulado no recurso, não pode ser acolhido. E talvez o motivo mais relevante para o desprovimento do recurso seja o fato de a decisão judicial que solicitou a inscrição ter sido reconsiderada pelo próprio magistrado que inicialmente a prolatou (fls. 1.749/1.752).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070177-89.2025.8.26.0100 e o código 14DA625.

Finalmente, a pretensão do Ministério Público – que não se confunde com o pleito do recorrente acima analisado – também não pode ser acolhida.

Isso porque o pronto arquivamento do expediente pleiteado pela i. Procuradoria de Justiça é incompatível com os equívocos de qualificação observados no pedido de providências e resumidamente listados neste parecer.

E como cabe à Corregedoria Permanente fiscalizar os serviços notariais e de registro (item 1 do Capítulo XIII das NSCGJ), correta a determinação de instauração de apuração preliminar, a fim de que as falhas constatadas, que acabaram por resultar em inscrição nula, possam ser devidamente examinadas. Somente por meio de uma investigação mais detalhada do ocorrido, eventual responsabilidade funcional do registrador poderá ser esclarecida.

Nada a alterar na r. sentença de primeiro grau, portanto.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência sugere o recebimento da apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, data do registro no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070177-89.2025.8.26.0100 e o código 14DA625.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 01 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1070177-89.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Francisco Eduardo Loureiro. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070177-89.2025.8.26.0100 e o código 14DBBD4.