

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1003762-50.2021.8.26.0655

(478/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO, ERRONEAMENTE DENOMINADO DE APELAÇÃO – CANCELAMENTO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO, POR PAGAMENTO – TÍTULO CUJA AVERBAÇÃO DEPENDE DA QUALIFICAÇÃO DE OUTRAS CESSÕES ANTERIORES – TÍTULOS EXCLUDENTES QUE NÃO PODERIAM TER SIDO QUALIFICADOS SIMULTANEAMENTE (NSCGJ, II, XX, 37 E 37.1) – NULIDADE DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DESDE A QUALIFICAÇÃO – PARECER PELO CONHECIMENTO COMO RECURSO ADMINISTRATIVO E, NO MÉRITO, PELA ANULAÇÃO DO FEITO, COM A SUA EXTINÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Várzea Paulista, no interesse de Simplify Invest S. A. e Ceres Pro Empreendimentos Ltda., suscitou pedido de providências (protocolo n. 35.534 – fls. 30), informando que se lhe fora apresentado pedido de averbação de cancelamento de hipoteca; a pretendida averbação, contudo, não pôde ser deferida, pelos óbices que levantou (fls. 01/18).

A r. sentença (fls. 486/489) manteve a negativa do Oficial de Registro de Imóveis, por entender pertinentes as exigências, em geral.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003762-50.2021.8.26.0655 e o código EE8B9A.

Disso recorreram as interessadas Simplify Invest S. A. e Ceres Pro Empreendimentos Ltda., sustentando a improcedência dos óbices lançados e pedindo a reforma da r. sentença, para que se lhes defira a averbação almejada (fls. 492/503).

A douta Procuradoria de Justiça deu parecer pelo não provimento do recurso (fls. 508/510).

É o relatório.

Opina-se.

Preliminarmente, observe-se que o recurso (fls. 492/503) restou interposto como se fosse apelação (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 202); controvertendo-se aqui, porém, acerca de averbamento, em verdade é cabível recurso administrativo (Código Judiciário, art. 246), e como tal é que se deve conhecer do apelo, uma vez que o prazo para interpor um e outro é o mesmo, e o mero erro de nominação não basta para impedir o exame de meritis.

Quanto ao fundo da questão, rezam as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – NSCGJ:

> "37. No caso de prenotações sucessivas de títulos contraditórios ou excludentes, criar-se-á uma fila de precedência. Cessados os efeitos da prenotação, poderá retornar à fila, mas após os outros, que nela já se encontravam no momento da cessação."
>
> "37.1. O exame do segundo título subordina-se ao resultado do procedimento de registro do título que goza da prioridade. Somente se inaugurará novo procedimento registrário, ao cessarem os efeitos da prenotação do primeiro. Nesta hipótese, os prazos ficarão suspensos e se

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003762-50.2021.8.26.0655 e o código EE8B9A.

contarão a partir do dia em que o segundo título assumir sua posição de precedência na fila."

Por conseguinte, nem o Oficial de Registro de Imóveis (fls. 28/29) nem a r. sentença (fls. 486/489) podiam ter examinado em conjunto as qualificações oriundas não só do protocolo n. 35.532 (dos autos n. 1003757-28.2021.8.26.0655), como também dos protocolos n. 35.533 (dos autos n. 1003761-65.2021.8.26.0655) e n. 35.534 (destes autos): é que os atos registrários que poderiam derivar-se do protocolo objeto destes autos (n. 35.534, ou seja, um pagamento de crédito hipotecário) dependem do averbamento — a ser deferido ou não — dos títulos antecedentes (protocolo n. 35.532, isto é, uma cessão de Banco do Brasil a Blackpartners; e n. 35.533, a saber uma cessão de Blackpartners a Simplify), vale dizer: os outros títulos são excludentes do que se examina aqui, de sorte que o processo de registro não se pode iniciar validamente senão depois da decisão final (e transitada em julgado) relativa aos ditos protocolos n. 35.532 e n. 35.533).

Portanto, na forma das referidas regras das NSCGJ, o processo de registro deve ser anulado *ab initio,* isto é, desde a data da qualificação, para que esta aguarde o deslinde dos protocolos n. 35.532 e 35.533 e, então, seja feito novo exame e passada nova nota de exigências, se for o caso.

Assim, em que pese às razões do recurso administrativo (fls. 492/503) e aos fundamentos da r. sentença (fls. 486/489), o caso, mais que de não provimento, é de anulação do processo administrativo, com a sua extinção, para que a qualificação do título discutido (protocolo n. 35.534) aguarde o deslinde do exame dos títulos antecedentes (protocolos n. 35.532 e n. 35.533).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003762-50.2021.8.26.0655 e o código EE8B9A.

Do exposto, o parecer que se apresenta à elevada consideração de Vossa Excelência é pelo conhecimento da apelação como recurso administrativo e, então, pela anulação do processo administrativo, com a sua extinção.

Sub censura.

São Paulo, 6 de novembro de 2023.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003762-50.2021.8.26.0655 e o código EE8B9A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 7 de novembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003762-50.2021.8.26.0655

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **conheço** da apelação **como recurso administrativo**, e **anulo o processo administrativo, com a sua extinção**, para que a qualificação do título discutido nestes (protocolo n. 35.534) aguarde o deslinde do exame dos títulos antecedentes (protocolos n. 35.532 e n. 35.533).

São Paulo, 7 de novembro de 2023.

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 1003762-50.2021.8.26.0655 e o código EE8D2A.