PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1002785-35.2019.8.26.0071

C O N C L U S Ã O

Em 03 de fevereiro de 2020, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

(132/2020-E)

REGISTRO IMOBILIÁRIO. Recurso Administrativo. Averbação. Patrimônio de afetação. A não apresentação do título original para protocolo na serventia imobiliária torna prejudicado o pedido de providências e impede o conhecimento do recurso por inviabilizar eventual prática do ato registral pretendido. Parecer pelo não conhecimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Assuã Incorporadora Ltda.* contra a r. decisão que manteve a recusa do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Bauru/SP em averbar no imóvel objeto da matrícula nº 125.712, indicado como de propriedade da recorrente, que foi afetado à incorporação imobiliária promovida no objeto da matrícula nº 92.919 (fl. 263/266).

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 1002785-35.2019.8.26.0071 e o código 20989DD.

A recorrente alega, em síntese, que pretende reverter para a incorporação imobiliária todo o ativo a ser obtido com a venda do imóvel objeto da matrícula nº 125.712, visando assegurar o empreendimento denominado Terrazze Del Veneto, Torres 3 e 4, a ser construído no imóvel objeto da matrícula nº 92.919. Afirma que a instituição do patrimônio de afetação tem como efeito vincular o terreno as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, assegurando a consecução da incorporação e a entrega das unidades autônomas aos seus adquirentes. Aduz que cabe ao incorporador instituir o patrimônio de afetação conforme sua conveniência e, assim, requer a reforma da r. decisão para que o patrimônio de afetação seja averbado na matrícula nº 125.712, visando garantir a incorporação imobiliária registrada na matrícula nº 92.919 (fl. 269/274).

O Oficial registrador manifestou-se nos autos, esclarecendo, de início, que o presente procedimento somente ensejaria prenotação válida com a apresentação do título original na serventia. No mais, afirmou que negou a prática do ato pretendido, pois a interessada, ora requerente, havia prenotado, em 15/01/2019, *"44 (quarenta e quatro títulos) que traziam em seu bojo, resumidamente, o pedido de constituição de patrimônio de afetação sobre a incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário do empreendimento denominado Terrazze Del Vêneto, objeto do registro 2, da matrícula 92.919 registrado em matrícula diversas"*. Os títulos foram qualificados negativamente, *"pois os interessados indicaram imóveis situados em empreendimentos*

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 1002785-35.2019.8.26.0071 e o código 20989DD.

diversos, não integrantes, portanto, do matriculado sob o nº 92.919" e, além disso, *"vários dentre os imóveis indicados encontram-se bloqueados por determinação judicial, espécie de constrição que inviabilizaria, por si só, a pretensão".* Acrescentou o registrador que *"a natureza jurídica do instituto, que é a mera vinculação do patrimônio a uma finalidade específica (...) já se exauriu com a averbação n 3, que afetou os blocos nºs 3 e 4, ambos em construção, às respectivas conclusões* (fl. 43/51).

A douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fl. 294/296).

Nos termos da r. Decisão Monocrática a fl. 298/299, os autos foram encaminhados pelo Conselho Superior da Magistratura a esta Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.
Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, 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, certo que o inconformismo foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Discute-se nos autos a possibilidade de averbação, na matrícula nº 125.712 do 1º Oficial de Registro de Imóveis,

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 1002785-35.2019.8.26.0071 e o código 20989DD.

Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Bauru, de afetação do imóvel indicado como de propriedade da recorrente à incorporação imobiliária promovida no imóvel objeto da matrícula nº 92.919 daquela mesma serventia imobiliária.

Contudo, informou o Oficial registrador que não há prenotação válida, eis que não apresentado o título original na serventia imobiliária para protocolo.

O item 41.1, do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ, com a redação que vigorou até 31.12.2019, exigia, nos casos de suscitação diretamente pelo interessado, a reapresentação do título no prazo de cinco dias do protocolo da irresignação, sob pena de arquivamento:

> *"41.1. - 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 41.*
> *Nota: 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. O suscitante encaminhará ao registrador a via original do título em cinco dias contados da data do protocolo da dúvida, sob pena de arquivamento (...)."*

A regra prevista para o procedimento de dúvida é também aplicável aos procedimentos administrativos comuns em matéria de registro de imóveis, nos termos do item 41.7 das Normas 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 1002785-35.2019.8.26.0071 e o código 20989DD.

Serviço então vigente:

> *"41.7. - Aplicam-se ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, de competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça, com base no artigo 246 do Código Judiciário do Estado, as disposições previstas nestas normas para o procedimento da dúvida registral, a eletrônica inclusive."*

Como se vê, havia expressa previsão normativa da necessidade do protocolo do título original.

A nota de devolução nº 19.108 foi entregue ao apresentante em 23/01/2019, com protocolo válido até 13/02/2019 (fl. 07/08). O presente pedido de providências foi protocolado em 13/02/2019 27.04.2018 (fl. 1), mas sem que houvesse a reapresentação do título ao Oficial no prazo fixado no item 41.1 das Normas de Serviço vigentes à época.

Ora, mostra-se imprescindível a apresentação do título original, pois eventual procedência do recurso resultaria na pretendida averbação. Inviável, por outro lado, 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,

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 1002785-35.2019.8.26.0071 e o código 20989DD.

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."*

Da mesma forma, a apresentação do título original em qualificação anterior não tem aptidão para ensejar a possibilidade de sua dispensa neste processo administrativo.

Nesse cenário, em razão da falta de apresentação do título original para protocolo e prenotação perante a serventia imobiliária, o presente 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

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 1002785-35.2019.8.26.0071 e o código 20989DD.

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, 24 de março de 2020.

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 1002785-35.2019.8.26.0071 e o código 20989DD.

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

Recurso Administrativo nº 1002785-35.2019.8.26.0071

C O N C L U S Ã O

Em 27 de março de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação interposta como recurso administrativo e dele não conheço.

Publique-se.

São Paulo, 27 de março de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002785-35.2019.8.26.0071 e o código 20983DA.