CONCLUSÃO

Em 13 de maio de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(348/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recurso de apelação recebido como recurso administrativo – Pedido de providências – Pleito unilateral de cancelamento de averbação de pacto comissório – Ausência de demonstração do cumprimento da obrigação – Alegada prescrição que não pode ser reconhecida na esfera administrativa - Recurso desprovido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **JOSÉ FRANCO DE GODOY e outros** contra r. sentença de fl. 206/208, que julgou improcedente o pedido de providências, mantendo os óbices ofertados pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas para o cancelamento do pacto comissório averbado na matrícula de n.º 77.103.

Sustentam os recorrentes nas razões recursais que as certidões negativas apresentadas demonstram que os proprietários tabulares e seus herdeiros não foram demandados judicialmente pelos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035361-15.2020.8.26.0114 e o código A2B048.

respectivos credores, o que permitiria concluir que a dívida foi integralmente cumprida. Por fim, argumentam que o longo período transcorrido desde a emissão das notas promissórias impõe o reconhecimento da prescrição da pretensão dos credores.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fl. 244/245).

É o relatório.

Opino

Preliminarmente, não se tratando de procedimento de dúvida, cujo cabimento é restrito aos atos de registro em sentido estrito, verifica-se que o recurso foi denominado erroneamente de apelação, já que se busca o cancelamento de averbação.

Todavia, tendo em vista a sua tempestividade, possível o conhecimento e processamento do apelo como recurso administrativo, nos termos do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-Lei Complementar n° 3/1969).

No mérito, o recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, deve ser desprovido.

Em 16 de setembro de 2020 foi prenotado, sob o nº 378.580, o requerimento realizado nesta mesma data, assinado pela procuradora Rosemara Ap. Dias Cavenago, solicitando o cancelamento do pacto comissório averbado sob nº 01 da matrícula nº 77.103, com fulcro na prescrição, o que foi negado pelo Oficial Registrador e ratificado por meio da r. sentença recorrida.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035361-15.2020.8.26.0114 e o código A2B048.

Sustentam os recorrentes serem herdeiros de Irotilde Franco Machado, falecida em 07 de setembro de 2019 (R.09 da Matricula 77.103), adquirente do imóvel matriculado sob o n.º 77.103, juntamente com seu falecido marido Lourenço Machado e Paulo Franco de Godoy, conforme escritura pública lavrada em 15 de setembro de 1971 perante o 2º Tabelionato de Notas de Campinas, livro 463, fl. 91.

Também alegam que, de acordo com o título aquisitivo que deu origem ao pacto comissório, as 23 notas promissórias vinculadas ao negócio jurídico, no valor de Cr$ 400,00 cada uma, com exceção da última nota promissória, que possuía o valor de Cr$ 300,00, já estariam abrangidas pela prescrição, considerando que a primeira possuía data de vencimento em 06 de outubro de 1971, e a última em 06 de setembro de 1973.

Argumentam que as certidões negativas de ações cíveis anteriores a 03 de setembro de 2020, e as certidões negativas de protesto dos últimos 05 anos, emitidas em nome dos anteriores proprietários tabulares do imóvel da matrícula nº 77.103, desta serventia, permitem concluir, em tese, que as notas promissórias não foram executadas e que a dívida teria sido integralmente quitada à época.

Afirmam, ainda, que as notas promissórias foram extraviadas, não sendo possível localizar os respectivos credores ante o lapso temporal transcorrido superior a 40 anos desde o vencimento da última.

A despeito dos argumentos lançados pelos apelantes, não há nos autos documentos indicativos do cumprimento da obrigação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035361-15.2020.8.26.0114 e o código A2B048.

constante da escritura pública de venda e compra lavrada aos 15/09/1971 perante o 2º Tabelião de Notas de Campinas/SP, Livro nº 463, fls. 91v.

Não há, ademais, expressa anuência dos credores quanto ao cancelamento da referida cláusula.

Além disso, conquanto, de fato, eventual direito resultante do descumprimento da obrigação de pagar, possa já se encontrar extinto por força do instituto da prescrição da pretensão dos credores, certo é que tal reconhecimento não poderá se dar na esfera administrativa, fazendo-se necessário pronunciamento judicial, observado o contraditório.

São, neste sentido, os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Procedimento administrativo em que se pleiteia unilateralmente o cancelamento de averbação de pacto comissório - Necessidade da comprovação do cumprimento da obrigação - Impossibilidade do reconhecimento de prescrição na via administrativa - Recurso não provido."* [1]

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de cancelamento de cláusulas restritivas – Necessidade de prova de quitação do preço, condição resolutiva – Impossibilidade de presunção de prescrição do débito*

[1] CGJSP – Recurso Administrativo n° 2013/00113367, Corregedor Geral da Justiça Desembargador José Renato Nalini.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035361-15.2020.8.26.0114 e o código A2B048.

– Incidência, ademais, do disposto no art. 250, incisos I, II e III, da Lei de Registros Públicos – Pedido de Providências improcedente – Recurso não provido." [2]

O artigo 250, da Lei n.º 6.015/73, enumera as três formas em que se permite o cancelamento de averbação: em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado; a requerimento unânime das partes que participaram do ato registrado ou a requerimento do interessado instruído com documento hábil, as quais, contudo, não foram demonstradas no caso telado.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de ser recebida a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele ser negado provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 06 de outubro de 2021.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria

(assinatura eletrônica)

[2] CGJSP – Recurso Administrativo n.º 1019022-86.2016.8.26.0577, Corregedor Geral da Justiça Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035361-15.2020.8.26.0114 e o código A2B048.

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

Recurso Administrativo nº 1035361-15.2020.8.26.0114

CONCLUSÃO

Em 07 de outubro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MMª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 07 de outubro de 2021.

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 1035361-15.2020.8.26.0114 e o código A2B095.