## CONCLUSÃO

Em 22 de março de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

**(265/2021-E)**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de providências – Recurso administrativo – Cancelamento de averbações – Averbamentos feitos depois da regularização de matrícula e que contravieram o teor do que constava do registro – Erro na averbação que declara que a unidade autônoma não tem dono, e ofensa ao princípio do trato consecutivo naquela outra que admitiu ingresso de compromisso de compra e venda que não tem os proprietários como figurantes – Caso complexo em que não se verifica ilícito disciplinar – Parecer pelo provimento do recurso para que, reformada a sentença e afastado o óbice registral, seja determinado o cancelamento das averbações irregulares e o esclarecimento, no mesmo ato, de que está eficaz o registro *stricto sensu* que indica que os recorrentes são os proprietários.**

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

**1.** Mário Fava, Thereza Ruy Fava, Vera Lúcia Fava e Ivete Fava interpuseram recurso (fl. 120/122) contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro (fl. 113/115), a qual manteve a negativa de cancelamento das averbações n.ºs 5 e 6 da matrícula n.º 17.249 (fl. 16/19), daquele cartório.

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 1002092-64.2019.8.26.0584 e o código 9DE0EB.

Segundo a r. sentença (fl. 113/115), o caso tem de ser analisado segundo uma série de atos e acontecimentos que se deram desde o registro da incorporação do condomínio "Villa Maria Cecília", em agosto de 1986 (matrícula n.º 12.691). Antes de averbada a construção e registrada a instituição do condomínio edilício, é proibida a abertura de matrícula para a inscrição de atos relativos a futuras unidades autônomas. No caso, porém, isso não foi respeitado e, depois do averbamento da construção, mas antes do registro da instituição condominial, os atos registrais concernentes às unidades futuras passaram a ser feitos em matrículas próprias. Posteriormente, a situação passou a ser regularizada mediante requerimento dos interessados, em procedimento deflagrado perante a Corregedoria Permanente. Nesse cenário é que foram lançadas, de ofício, as averbações ora em discussão, que destinam a dar notícia do processo de regularização; logo, não existe nenhuma irregularidade nesses atos, que estão conformes ao disposto nas Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais − NSCGJ, Capítulo XX, itens 226.4, 229.3 e 303, e no art. 230 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e o pedido de cancelamento − conclui o r. *decisum* − tem de ser indeferido.

Alegam os recorrentes (fl. 120/122) que compraram o apartamento e deram essa compra a registro em conformidade com a lei, e sustentam que as averbações impugnadas foram lavradas indevidamente, e devem ser canceladas para que não prejudiquem o ato jurídico perfeito que celebraram e inscreveram.

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 138/141).

É o relatório.

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 1002092-64.2019.8.26.0584 e o código 9DE0EB.

*Opino.*

**2.** De início, saliente-se que se cuida, em verdade, de processo administrativo comum ("pedido de providências") e de recurso administrativo, uma vez que os atos registrais colimados pelos interessados são averbações (*i. e.,* cancelamentos), e não registros em sentido estrito (cf. Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, arts. 198, 203, II, e 296). De qualquer forma, o erro de nominação não prejudica em nada o processamento do recurso administrativo, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, aliás idêntico para essa espécie e para o apelo (Lei n.º 6.015/1973, art. 202, c. c. Cód. de Proc. Civil, art. 1.003, § 5º, de um lado, e Código Judiciário de São Paulo, art. 246, de outro).

Quanto ao ponto central da controvérsia, na matrícula n.º 17.249 do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro (fl. 16/19), concernente à unidade autônoma que cabe aos recorrentes, constam os seguintes averbamentos, que ora são objeto de discussão nestes autos:

> "Av. 4, em 20 de janeiro de 2014. (Regularização de condomínio) Atendendo aos requerimentos datados de 12 de novembro e 02 de dezembro de 2013, que aditaram o requerido no Processo de Regularização de Condomínio nº 025/2011, que [...] foi encaminhado para prosseguimento perante este Oficial, onde foi autuado como Processo de Regularização Fundiária nº 005/2013, procedo a esta averbação para ficar constando a Regularização, Instituição e Especificação do Condomínio Edifício Villa Maria Cecília [...]".

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 1002092-64.2019.8.26.0584 e o código 9DE0EB.

"Av. 5, em 20 de janeiro de 2014. (Atribuição postergada) Atendendo aos mesmos requerimentos, Processo de Regularização de Condomínio e de Regularização Fundiária referidos na Av. 4 (quatro), procedo a esta averbação para ficar constando que a atribuição desta unidade ficou pendente para solução em momento posterior".

"Av. 6/17249 – Prenotação nº 110.566, de 11/08/2017. (RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO – TRANSPORTE DE COMPROMISSO). Nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Terreno e de Contrato de Construção por Administração, [...], Francisco José Falcão de Andrade e sua esposa Christina [...] e a Construtora Jerubiaçaba [...] compromissaram vender a parte ideal correspondente a 4,7016% do todo do imóvel da matrícula 12.691, a qual corresponde ao apartamento nº 108 da presente matrícula, para ROSELI DIAS ROCHA [...]".

Nos termos da informação do Ofício de Registro de Imóveis (fl. 27/38) e documentos anexos (fl. 39/96), essas averbações explicam-se da maneira que segue.

Em 2 de agosto de 1986, registrou-se na matrícula n.º 12.691 (fl. 57/88), do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro, a incorporação do "Condomínio Villa Maria Cecília". De

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 1002092-64.2019.8.26.0584 e o código 9DE0EB.

início, os atos registrais desenvolveram-se de forma regular. Contudo, a partir da averbação da construção do edifício, mas (eis o ponto) antes da instituição do condomínio, as compras e vendas de unidades autônomas passaram a ser inscritas *(a)* com a abertura de matrículas autônomas e registros *stricto sensu* nestas e *(b)* com a averbação disso na matrícula n.º 12.691. Esse procedimento contravinha (como contravém) o disposto nas Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, as quais expressamente proíbem a abertura de matrícula para unidades autônomas antes de averbada a construção e registrada a instituição do condomínio. Tendo isso em vista, novo Oficial passou a impedir a inscrição de títulos referentes ao condomínio.

Os proprietários procuraram solucionar o problema (fl. 39/45), e seu requerimento de regularização levou a instaurar-se o Processo n.º 25/2011, perante a Corregedoria Permanente (fl. 46/56). Todos os requerentes (entre eles, os ora recorrentes − fl. 47/48, em particular) solicitaram ali o cancelamento dos atos indevidamente praticados na matrícula n.º 12.691 e das matrículas abertas irregularmente, a fim de que fossem registradas, de modo correto, a instituição de condomínio, atribuindo as unidades autônomas aos então proprietários conforme o instrumento de 28 de abril de 2011. Posteriormente, o Processo n.º 25/2011 passou a correr diretamente perante o Ofício de Registro de Imóveis, onde recebeu o n.º 5/2013. Nessa oportunidade, foram promovidas alterações no pedido, entre elas o requerimento para que não se modificasse a situação do apartamento 108 (fl. 16, 40 e 43, especialmente). Foram então considerados inexistentes os efeitos dos atos praticados nas matrículas até então originadas naquela de n.º 12.691, foi feito o registro da instituição, especificação e atribuição de unidades autônomas, e nas matrículas até então existentes foi adotada a nova

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 1002092-64.2019.8.26.0584 e o código 9DE0EB.

descrição trazida, desconsiderando-se a que já existia.

Como salienta o Oficial de Registro de Imóveis (fl. 30), a melhor técnica talvez tivesse sido cancelar todos os atos praticados e não sobrepor novas inscrições a eles, como foi feito, pois essa solução terminou por causar dificuldade para a interpretação das matrículas.

Todavia, não se procedeu ao cancelamento dos atos até então praticados, e a própria matrícula passou a ter eficácia, uma vez que, pela Av. 4, passou a ganhar nova vida, considerando-se a instituição do condomínio edilício. Ora, se a matrícula passou a produzir efeitos, e o R. 2 nunca foi cancelado (como precisaria sê-lo, nos termos do art. 252 da Lei de Registros Públicos), então se segue que os interessados continuaram, desde então, a ser proprietários do imóvel.

Tira-se daí que em verdade a irregularidade, *hoje,* está na Av. 5 e na Av. 6 da matrícula n.º 17.249: aquela (a Av. 5), porque declarou que a unidade autônoma não pertencia a ninguém ("atribuição postergada"), o que colide com o R. 2, que (passe a repetição) nunca foi cancelado; esta (a Av. 6), porque contravém o princípio do trato consecutivo (Lei n.º 6.015/1976, arts. 195 e 237), ao deixar ingressar um título (= um compromisso de compra e venda) que não tinha por outorgados os legitimados segundo aquele mesmo R. 2.

A solução está, portanto, em dar-se provimento ao recurso administrativo, para determinar que realmente se cancelem a Av. 5 e a Av. 6 da matrícula 17.249 (fl. 16/19), esclarecendo, nesse mesmo averbamento, que está eficaz o R. 2 − o qual dá os interessados e recorrentes Mário Fava, Thereza Ruy Fava, Vera Lúcia Fava e Ivete Fava como donos.

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 1002092-64.2019.8.26.0584 e o código 9DE0EB.

Por fim, de todo o processado não se tira nenhum erro doloso ou culposo dos diversos Oficiais de Registro de Imóveis que lidaram com os problemas decorrentes das matrículas n.os 12.691 e 17.249: conquanto nem sempre se tenha adotado a solução mais clara, fato é que tudo permaneceu dentro de um razoável juízo técnico e jurídico, contexto em que não se há de cogitar de ilícito disciplinar algum. O caso efetivamente se fez intrincado, e várias soluções foram tentadas até que se chegasse a resultado justo, sem que, no percurso, tenha havido irregularidade funcional alguma.

**3.** Diante do exposto, o parecer que respeitosamente ponho perante o elevado critério de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso e, no mérito, pelo seu provimento, determinando-se o cancelamento da Av. 5 e Av. 6 da matrícula n. 17.249 do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro, consignando-se, no mesmo ato de averbamento, que está eficaz o R. 2 desse mesmo assento.

*Sub censura.*

São Paulo, 5 de agosto de 2021.

**JOSUÉ MODESTO PASSOS**
**Juiz Assessor da Corregedoria**
(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 1002092-64.2019.8.26.0584 e o código 9DE0EB.

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

**Recurso Administrativo n.º 1002092-64.2019.8.26.0584**

# CONCLUSÃO

Em 13 de agosto de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, conheço do recurso administrativo e dou-lhe provimento para determinar o cancelamento da Av. 5 e Av. 6 da matrícula n.º 17.249 do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro, consignando-se, no mesmo ato de averbamento, que está eficaz o R. 2 desse mesmo assento.

Publique-se.

São Paulo, 13 de agosto 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 1002092-64.2019.8.26.0584 e o código 9DE0BA.