(305/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE AVERBAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL – INEXISTÊNCIA DE PROTOCOLO VÁLIDO E EFICAZ – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PREJUDICADO – PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por Roztan Empreendimentos Imobiliários S.A. contra a r. decisão proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Votorantim que manteve a negativa de averbação de desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 4.630 da referida serventia extrajudicial (fls. 136/140).

Alegou a recorrente, em síntese, que o pedido de averbação de desmembramento com a consequente abertura de 3 (três) novas matrículas atende a todos os requisitos estatuídos pela Lei de Registros Públicos e Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, de modo que a reforma da r. sentença é medida de rigor (fls. 148/150).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003145-66.2021.8.26.0663 e o código 41BEDD7.

provimento do recurso (fls. 166/169).

Pela decisão monocrática de Vossa Excelência (fls. 171/172), houve redistribuição dos autos à Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.

Opino.

Desde logo e como consignado na decisão monocrática a fls. 171/172, o ato pretendido é de averbação, de modo que não se trata de processo de dúvida registral, mas sim de pedido de providências e recurso administrativo (artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo), cujo processo e julgamento competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

E ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis aplicam-se as disposições legais e normativas previstas para o processo de dúvida registral (subitem 39.7, do Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

Isto considerado, o pedido de providências está prejudicado, sendo de rigor o não conhecimento do presente recurso.

Assim se afirma pois a recorrente formulou pedido diretamente à MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Votorantim, mas, dos autos, não consta que tenha ocorrido o reingresso do título, para protocolo, junto à serventia extrajudicial.

Note-se que a última prenotação - a nº 53.651, de 12 de novembro de 2020 - já estava vencida quando desencadeado este

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003145-66.2021.8.26.0663 e o código 41BEDD7.

procedimento aos 19 de julho de 2021 (fls. 1/4 e 90/91).

Com efeito, o artigo 205 da Lei de Registros Públicos reza que os efeitos da prenotação cessam automaticamente dentro do prazo de 20 (vinte) dias da data do seu lançamento no Protocolo, caso o título não seja inscrito por omissão do interessado em atender às exigências (antes o prazo era de 30 (trinta) dias).

Em suma, sem protocolo não pode subsistir, válida e eficazmente, nenhum processo registral concernente a registro *stricto sensu* (= dúvida) ou averbação (= processo administrativo comum, ou pedido de providências), porque, a admitir-se tal, a decisão final seria condicional, pois dependente da apresentação do título e, ainda, das vicissitudes que pudessem ocorrer entre a data da decisão e a da nova prenotação eficaz.

Essa lição é corrente que, há pouco, foi confirmada por esta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Averbação de leis municipais que preveem a desafetação de áreas previstas no registro de loteamento como destinadas para sistema de lazer e, portanto, ao uso comum - Recusa da averbação com fundamento no art. 180, inciso VII da Constituição Estadual -Impugnação, pelo interessado, que assume natureza de consulta em razão da inexistência de protocolo válido - Procedimento prejudicado, diante da impossibilidade de prática do ato - Recurso não conhecido."* (CGJSP, Recurso administrativo nº 1002687-57.2019.8.26.0586, DJe 12.4.2021).
>
> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Pedido de providências - Recurso administrativo -Retificação do registro - Requerimento fundado em escritura pública de retificação - Inexistência de protocolo válido e eficaz - Processo prejudicado, diante da impossibilidade de prática*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003145-66.2021.8.26.0663 e o código 41BEDD7.

do ato - Parecer pelo não conhecimento do recurso." (CGJSP, Recurso administrativo nº 1032048-80.2019.8.26.0114, DJe 10.08.2021).

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de não ser conhecido o recurso interposto, dando por prejudicado o pedido de providências.

Sub censura.

São Paulo, 25 de agosto de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003145-66.2021.8.26.0663 e o código 41BEDD7.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 28 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003145-66.2021.8.26.0663

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **não conheço** do recurso interposto, **prejudicado** o pedido de providências.

Publique-se.

São Paulo, 28 de agosto 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 1003145-66.2021.8.26.0663 e o código 41BDCF3.