PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000316-93.2022.8.26.0076

(525/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO – 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 administrativo interposto por **Eva Zacarias Montoro** e **Elenice Montoro Ramos** contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Bilac, que manteve a negativa de retificação de registro do imóvel de matrícula nº 2.446 junto à referida serventia imobiliária por impossibilidade de identificar o confrontante Alceu Lot (fls. 63/65).

Alegam as recorrentes, em síntese, que o pedido formulado se destina à apuração do remanescente da área do imóvel após o destaque da área de 3,2725 hectares, conforme AV. 02 da matrícula nº 2.446 (fls. 12), e que só os confrontantes do remanescente da área é que devem manifestar concordância com o pleito de retificação, o que, aliás, já ocorreu. Acrescentam que o anterior proprietário do imóvel confrontante de matrícula 3.258 era Domingos Lot, e não Alceu Lot, não podendo ser penalizadas por um erro de lançamento de um confrontante do imóvel. Pedem, portanto, o provimento do recurso para a apuração do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000316-93.2022.8.26.0076 e o código F0EF7C.

remanescente do imóvel mediante a retificação de registro (fls. 73/83).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 93/95).

O julgamento foi convertido em diligência para que a Registradora informasse se havia prenotação válida do título (fls. 98), ao que respondeu negativamente (fls. 110/119).

Instadas as recorrentes a dizerem se mantinham o interesse recursal diante das informações prestadas pela Oficial de Registro de Imóveis, silenciaram.

É o relatório.

Opino.

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

O julgamento foi convertido em diligência com o fito de ser informado, pela Registradora, se existia prenotação válida do título apresentado ao fólio real.

A registradora informou não existir prenotação válida para o título porque a parte requerente o reapresentou, dentro do prazo da prenotação nº 42.624, com o cumprimento das exigências formuladas, o que deu ensejo ao registro da Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada em setembro de 2021 pelo Tabelião de Notas de Piacatu (Livro nº 62, p. 204/212), no dia 16 de maio de 2023, com a lavratura da Averbação nº 05 e do Registro nº 06 na matrícula 12.862 (antiga matrícula 2.446).

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000316-93.2022.8.26.0076 e o código F0EF7C.

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

Além disso, na espécie, a parte requerente reapresentou o título e atendeu às exigências então formuladas, o que mais reforça a conclusão de que o procedimento está prejudicado.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000316-93.2022.8.26.0076 e o código F0EF7C.

Sub censura.

São Paulo, 30 de novembro de 2023.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000316-93.2022.8.26.0076 e o código F0EF7C.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 4 de dezembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1000316-93.2022.8.26.0076

Vistos.

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

São Paulo, data registrada no sistema.

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 1000316-93.2022.8.26.0076 e o código F0F15B.