CONCLUSÃO

Em 01 de fevereiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(330/2022-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – CANCELAMENTO DE REGISTRO – INEXISTÊNCIA DE PRENOTAÇÃO VÁLIDA E EFICAZ – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PREJUDICADO – RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Macedo Alves Empreendimentos e Participações Ltda.* contra a r. decisão proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente, que manteve a negativa de cancelamento do registro nº 11 da matrícula nº 140.462 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 725/730).

Alega a recorrente, em síntese, ser proprietária de 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula n° 140.462 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme registros nº

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 1070796-58.2021.8.26.0100 e o código C47D66.

07, 08 e 09. Sustenta que, ao longo dos últimos dez anos, vem travando batalhas judiciais com Rogério Franco El Alam e Elizabeth Rosangela Borin El Alam, os quais, por força do registro da carta de adjudicação expedida nos autos do Processo nº 0015466-83.2004.8.26.0005 (registro nº 11 da matrícula nº 140.462), acabaram se tornando titulares de domínio do referido imóvel. Aduz, no entanto, que o registro feito sob nº 11 na matrícula nº 140.462 efetivou-se com desrespeito ao princípio da continuidade, sem o recolhimento do valor devido a título de ITBI. Pugna, então, pelo deferimento de tutela provisória recursal para bloqueio da matrícula e, ao final, pelo cancelamento do registro impugnado (fls. 735/751).

Foram ofertadas contrarrazões (fls. 754/770).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 781/785).

Opino.

De início, saliente-se que se cuida de pedido de providências e de recurso inominado, uma vez que a inscrição colimada é averbação. De qualquer forma, o erro de nominação não prejudica em nada o processamento do recurso, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, de resto idêntico para essa espécie e para a apelação (artigo 202 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, artigo 1003, § 5º, do Código de Processo Civil, e artigo 246 do Código Judiciário de São Paulo).

Por outro lado, a antecipação da tutela recursal pleiteada pela recorrente é incompatível com a natureza deste procedimento administrativo, certo que, a princípio, a formulação do pedido de providências prorrogaria o prazo da validade do protocolo, impedindo, por conseguinte, o registro de outros títulos representativos de direitos contraditórios posteriormente prenotados.

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 1070796-58.2021.8.26.0100 e o código C47D66.

No caso concreto, entretanto, o pedido de providências está prejudicado, sendo de rigor o não conhecimento do presente recurso.

Assim se afirma, pois a recorrente formulou pedido de providências diretamente à MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, mas deixou de protocolar o título perante a serventia imobiliária.

A respeito, afirmou o Oficial, em sua manifestação nos autos, que a prenotação do requerimento formulado pela recorrente, em 18.06.2021, sob nº 580.350, já se encontrava cancelada quando iniciado o presente pedido de providências (fls. 321/322).

O item 39.1 e subitens 39.1.1, 39.1.2 e 39.1.3, do Capítulo XX, do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, assim dispõem:

> *39.1. 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 39.*
>
> *39.1.1. 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.*
>
> *39.1.2. Se não houver prenotação vigente, o oficial de registro notificará o suscitante para apresentar o original do título no prazo de cinco dias, para protocolo, sob pena de arquivamento.*
>
> *39.1.3. Ao receber o título, o registrador o prenotará, dará recibo ao apresentante e, no prazo de cinco dias, informará ao Juízo se lhe foi apresentada a via original do título dentro do prazo e as razões*

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 1070796-58.2021.8.26.0100 e o código C47D66.

da recusa. (...).”

As regras previstas para o procedimento de dúvida são também aplicáveis ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, nos termos do item 39.7, do Capítulo XX, do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> *39.7. Aplicam-se ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, de competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça, com base no art. 246 do Código Judiciário do Estado, as disposições previstas nestas normas para o procedimento da dúvida registral, a eletrônica inclusive.*

Como se vê, há expressa previsão normativa da necessidade do protocolo do título original, pois eventual provimento do presente recurso resultaria na pretendida averbação de cancelamento. A medida é necessária tanto nos casos de inconformismo com a recusa do Oficial em realizar atos de registro em sentido estrito (dúvida), como nos casos em que a recusa recai sobre atos de averbação (pedido de providências).

Nesse sentido, o Parecer nº 287/2018-E, da lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça, Dr. Marcelo Benacchio, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, 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."*

Assim é, pois a ausência de protocolo válido do título faz com que o presente procedimento assuma um caráter meramente

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 1070796-58.2021.8.26.0100 e o código C47D66.

doutrinário, ou teórico, o que não se admite porque redundaria na prolação de decisão condicional quando, na realidade, somente pode comportar duas soluções: a afirmação da possibilidade, ou não, da prática do ato, considerando o título tal como foi apresentado ao Oficial registrador e por este qualificado. 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 nº 1015740-40.2016.8.26.0577, Apelação nº 1000295-86.2017.8.26.0531 e Apelação nº 1001619-57.2016.8.26.0431).

Por fim, conveniente se mostra a extração de cópias dos autos pela DICOGE e remessa à MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo para apuração dos fatos e melhor esclarecimento quanto ao teor da Nota Devolutiva expedida em contrariedade ao disposto no item 39.7 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, eis que afirmado, expressamente, não ser possível a suscitação de dúvida por se tratar de ato de averbação, devendo o interessado apresentar requerimento *"perante a 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital e (...) formular pedido de providências diretamente (...) ao Juízo Competente"*.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e dele não conhecer, dando por prejudicado o pedido de providências. Opino, ainda, pela extração de cópias dos autos pela DICOGE e remessa à MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, como sugerido, mantendo-se expediente de acompanhamento perante esta Corregedoria 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 1070796-58.2021.8.26.0100 e o código C47D66.

S*ub censura.*

São Paulo, 14 de setembro de 2022.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Digital)

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 1070796-58.2021.8.26.0100 e o código C47D66.

CONCLUSÃO

Em 21 de setembro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Marcos Dubinco, escrevente técnico judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1070796-58.2021.8.26.0100

Vistos.

1. Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação interposta como recurso administrativo e dele **não conheço**.

2. Determino, ainda, a extração de cópias dos autos pela DICOGE e remessa à MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo para apuração dos fatos e melhor esclarecimento quanto ao teor da Nota Devolutiva expedida em contrariedade ao disposto no item 39.7 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, eis que afirmado, expressamente, não ser possível a suscitação de dúvida por se tratar de ato de averbação, devendo o interessado apresentar requerimento *"perante a 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital e (...) formular pedido de providências*

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 1070796-58.2021.8.26.0100 e o código C47DD1.

diretamente (...) ao Juízo Competente".

Mantenha-se expediente de acompanhamento perante esta Corregedoria Geral da Justiça.

Publique-se.

São Paulo, 21 de setembro de 2022.

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 1070796-58.2021.8.26.0100 e o código C47DD1.