(81/2024-E)

Registro de Imóveis – Unificação de matrículas e averbação de construção – Resignação parcial – Recurso não conhecido – Nulidade da sentença pela ausência de nomeação de perito agrimensor – Providência incompatível com a análise feita na via administrativa.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por DBZ Administração, Gestão de Ativos e Serviços Imobiliários Ltda. (Dia Brasil Sociedade Limitada) contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Salto/SP, que manteve a negativa de unificação das matrículas nº 26.355 e 27.512 da referida serventia extrajudicial e de averbação de construção (fls. 136/137).

Afirma o recorrente, em preliminar, que a sentença é nula pela falta de intimação da municipalidade de Salto para participar do feito e pela omissão do MM. Juiz Corregedor Permanente de nomear um perito agrimensor. No mérito, sustenta que o afastamento de uma das exigências leva à parcial procedência do pedido (fls. 162/174).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002396-38.2022.8.26.0526 e o código F60FA7.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 210/214).

Por meio da r. decisão de fls. 216/217, o processo foi remetido do C. Conselho Superior da Magistratura para a Corregedoria Geral de Justiça.

As matrículas solicitadas a fls. 225 foram juntadas pelo Oficial (fls. 234 e seguintes).

É o relatório.

De início, recebo a apelação interposta como recurso administrativo.

Isso porque, como ressaltado na r. decisão de fls. 216/217, a interessada busca a unificação das matrículas nº 26.355 e 27.512 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Salto/SP e a averbação de construção. Trata-se de inscrições a serem realizadas por meio de averbação[1]. E como não há pretensão à prática de ato de registro em sentido estrito, contra a sentença prolatada em primeiro grau cabe recurso administrativo, a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

No mais, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não merece conhecimento.

Com efeito, como bem ressaltado pela Oficial Interina na

[1] "*Para abertura de nova matrícula pela fusão é necessário averbar nas primitivas o encerramento de cada uma delas, ocasião em que se noticiará a abertura de nova*" (Lei de Registros Públicos Comentada; coord. José Manuel de Arruda Alvim Neto, Alexandre Laizo Clapis, Everaldo Augusto Cambler – Forense, 2014 – p.1.212).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002396-38.2022.8.26.0526 e o código F60FA7.

impugnação de fls. 121/130, o recorrente se insurgiu contra apenas duas das diversas exigências constantes na nota devolutiva de fls. 40/43.

Na inicial do pedido de providências o recorrente descreve as exigências de que discorda da seguinte forma: "*(i) a necessidade de incluir informações nas plantas apresentadas, estando ausentes as indicações de "rumo", "azimute" e "ângulo"; e (ii) a necessidade de comprovação de poderes do Sr. Elias Rojas, arquiteto da Prefeitura de Salto/SP, para assinar e aprovar projetos de unificação*" (fls. 3). Ocorre que a nota devolutiva faz referência a muitos outros óbices não abordados pelo recorrente. As imprecisões das plantas e do memorial descritivo não se limitam a rumos azimutes e ângulos. Há informações no memorial descritivo que não constam nas matrículas, há divergências entre a planta e o memorial e há exigência de apresentação desses dois documentos no original, e não em cópia, e com firmas reconhecidas de todas as partes.

A insurgência parcial quanto às exigências do Oficial prejudica a dúvida – e o pedido de providências (item 39.7 do Capítulo XX das NSCGJ) –, procedimentos que só admitem duas soluções: I) a determinação da inscrição do título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava no momento em que surgido o dissenso entre o apresentante e o Oficial de Registro de Imóveis; ou II) a manutenção da recusa formulada.

Isso explica porque o MM. Juiz Corregedor Permanente não julgou o procedimento parcialmente procedente, pois, como exposto, ou se determina a inscrição do título ou a recusa é mantida.

A ausência de impugnação ou anuência em relação a uma ou mais das exigências apontadas para o ingresso do título no fólio real atribui ao procedimento de dúvida natureza consultiva, meramente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002396-38.2022.8.26.0526 e o código F60FA7.

doutrinária, pois em caso de reapresentação deverá a nova qualificação ser realizada conforme os requisitos para o registro que então se mostrarem pertinentes.

E de acordo com os precedentes atuais da E. Corregedoria Geral da Justiça e do C. Conselho Superior, ante o não conhecimento do recurso, descabe prosseguir com o exame das questões de fundo por ausência de poder vinculativo dessa providência (nesse sentido: Apelação n° 1015740-40.2016.8.26.0577, Apelação n° 1000295-86.2017.8.26.0531, Apelação n° 1001619-57.2016.8.26.0431; Recurso Administrativo n° 1002459-72.2017.8.26.0224; Recurso Administrativo n° 1042802-13.2017.8.26.0224).

Mas mesmo que o pedido de providências esteja prejudicado, conveniente esclarecer que a sentença prolatada não é nula.

O procedimento de dúvida, cujas disposições se aplicam ao pedido de providências, em que se busca ato de averbação (item 39.7 do Capítulo XX das NSCGJ), não admite dilação probatória. Anoto que as diligências apontadas no art. 201 da Lei nº 6.015/73 são raras e de incidência bastante específica. Entre elas pode-se cogitar a juntada de um registro cuja análise é importante para o julgamento da dúvida ou a oitiva do Tabelião responsável pela lavratura da escritura apresentada a registro, conforme previsão expressa no item 39.4.1 do Capítulo XX das NSCGJ. A recorrente, porém, sustentou em seu recurso que a sentença deveria ser anulada a fim de que perito agrimensor fosse nomeado (fls. 173), providência incompatível com a análise formal realizada nesta via administrativa.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002396-38.2022.8.26.0526 e o código F60FA7.

apelação como recurso administrativo e dele não conhecer, porque caracterizada a resignação parcial.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CARLOS HENRIQUE ANDRÉ LISBOA

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002396-38.2022.8.26.0526 e o código F60FA7.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 07 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002396-38.2022.8.26.0526

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e dele **não conheço**, porque caracterizada a resignação parcial.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002396-38.2022.8.26.0526 e o código F65698.