CONCLUSÃO

Em [redacted], conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **José Marcelo Tossi Silva**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(473/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação, na matrícula de imóvel, da incorporação de sociedade – Indisponibilidade do imóvel decretada em ação movida contra a sociedade incorporada – Impugnação, pela interessada, que assume natureza de consulta em razão da inexistência de protocolo válido – Procedimento prejudicado, diante da impossibilidade da prática do ato decorrente do vencimento do prazo da prenotação – Recurso não conhecido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto contra r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente que manteve a recusa da averbação, na matrícula nº [redacted] do Registro de Imóveis da Comarca de Duartina, da incorporação da sociedade proprietária do imóvel, [redacted] Ltda. – ME, pela apelante Indústria e Comércio de Madeira [redacted] (em recuperação judicial), em razão da indisponibilidade que foi decretada em ação judicial (fl. 39/41).

A recorrente alegou, em suma, que a incorporação da sociedade que figurava como proprietária do imóvel foi averbada na Junta

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000110-28.2021.8.26.0169 e o código A800CB.

Comercial, em 15 de setembro de 2020. Afirmou que a incorporação consiste na absorção dos bens, direitos e obrigações de uma empresa por outra, como previsto no art. 1.116 do Código Civil. Em razão disso, a incorporadora passou a responder pelas obrigações que ensejaram a indisponibilidade do imóvel e, mais, deve substituir a empresa incorporada no polo passivo da ação em que a restrição foi determinada. Requereu o provimento do recurso para que seja promovida a averbação da incorporação da sociedade (fl. 47/57).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 69/71).

Opino.

A impugnação contra a recusa da averbação da incorporação da sociedade que era titular do domínio do imóvel foi apresentada pela recorrente, diretamente ao MM. Juiz Corregedor Permanente, em 03 de fevereiro de 2021 (fl. 14 e 16), mais de trinta dias depois do protocolo nº 57.177 que foi realizado em 13 de novembro de 2020 (fl. 14 e 16).

Por sua vez, em sua manifestação o Senhor Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Duartina se limitou a informar que a averbação foi recusada pelos fundamentos indicados em nota devolutiva que expediu em novembro de 2020 (fl. 32).

A natureza do ato pretendido não autoriza que a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000110-28.2021.8.26.0169 e o código A800CB.

dissensão seja solucionada de forma condicional, ou seja, para prevalecer, em sendo acolhida a impugnação, se e quando os documentos destinados à averbação forem reapresentados pela recorrente e novamente protocolados pelo oficial registrador.

Assim porque o procedimento adotado não tem natureza de consulta sobre a futura possibilidade da prática do ato, pelo Oficial de Registro de Imóveis, se houver a nova rogação mediante a reapresentação do título e o seu protocolo.

Essa solução também se impõe porque o exame de admissibilidade de futuro requerimento de averbação poderá ser influenciado por eventuais fatos novos, ou pela constatação de causas impeditivas da averbação não indicados na nota devolutiva que foi emitida em razão da prenotação já vencida.

O Colendo Conselho Superior da Magistratura, também em razão da impossibilidade de decisão condicional, não admite o processamento das dúvidas registrárias em que vencido o prazo da prenotação (cf. Apelação Cível nº 1011514-45.2017.8.26.0451/Comarca de Piracicaba, j. 22.07.2020), ou quando o apresentante concorda parcialmente com as exigências formuladas (Apelação Cível nº 1018689-24.2019.8.26.0224/Comarca de Guarulhos, j. 10.11.2020).

Por fim, ressalvo que o resultado proposto para o presente procedimento não impede que o título seja reapresentado e novamente qualificado pelo Oficial de Registro de Imóveis.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000110-28.2021.8.26.0169 e o código A800CB.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de declarar prejudicada a impugnação à recusa da averbação, em razão da inexistência de protocolo válido, do que decorre o não conhecimento do recurso.

São Paulo, 14 de dezembro de 2021.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000110-28.2021.8.26.0169 e o código A800CB.

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

Recurso Administrativo nº 1000110-28.2021.8.26.0169

CONCLUSÃO

Em 15 de dezembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto, e declaro a impugnação à recusa da averbação prejudicada em razão da inexistência de protocolo válido, do que decorre o não conhecimento do recurso.

Intimem-se.

São Paulo, 15 de dezembro 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 1000110-28.2021.8.26.0169 e o código A82701.