CONCLUSÃO

Em 3 de março de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(168/2021-E)

Registro de Imóveis – Recurso Administrativo – Pedido de Providências – Competência da Corregedoria Geral da Justiça – Pedido de averbação de cumprimento provisório de sentença em ação de exclusão de sócio de Sociedade Empresarial – Qualificação negativa do título – Ausência de prenotação válida – Parecer pelo recebimento da Apelação como Recurso Administrativo, negando-se conhecimento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **JOÃO MAGGION NETO** denominado "apelação" contra a r. sentença de fl. 119/121, que julgou improcedente o pedido de providências formulado em face do 1.º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, que negou a averbação de existência de ação de conhecimento em fase de cumprimento provisório de sentença nas matrículas n.ºs 43.581, 56.278, 57.272 e transcrição n.º 29.316 por entender que não foram preenchidos os requisitos do art. 828 do Código de Processo Civil.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005182-59.2020.8.26.0224 e o código 2A8E4B2.

Sustenta o recorrente, em suma, que se trata de averbação de ação de conhecimento n.º 1017157-97.1999.8.26.0100 que se encontra em fase de liquidação de valores e não de execução de título extrajudicial; que a averbação não necessita atender o disposto no art. 828 do Código de Processo Civil, que se refere somente a título executivo; que inexistem dúvidas acerca das Indústrias Maggion ser devedora dos haveres sociais ao requerente, vez que já houve o trânsito em julgado da sentença; que inexiste dúvida acerca da propriedade dos imóveis; que foi juntada ficha cadastral da JUCESP comprovando as alterações sociais da empresa.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo provimento do recurso (fl. 172/175).

É o relatório.

Opino.

Conquanto tenha havido a interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005182-59.2020.8.26.0224 e o código 2A8E4B2.

presente caso.

Fixado, assim, este ponto, passo, pois, a análise do recurso.

Com efeito, em 4 de outubro de 2019 foi prenotado sob o n.º 341.749 o título constitutivo do requerimento datado de 3 de outubro de 2019, subscrito por Daniela da Cunha, na qualidade de representante legal do recorrente, Sr. João Maggion Neto.

E, consoante a nota devolutiva de fl. 37/38, a averbação pretendida foi negada nos seguintes termos:

> *" (...) Pelo requerimento ora apresentado, o interessado pretende ver averbado o ajuizamento de execução (nos termos do art. 828 do atual CPC − averbação premonitória), nas mencionadas matrículas e transcrição.*
>
> *Ocorre que não foi apresentada prova do início da execução de título judicial em face dos proprietários dos imóveis dos registros mencionados no requerimento.*
>
> *Vale ressaltar que a averbação do ajuizamento da execução (averbação premonitória) depende da vinda de certidão judicial contendo os seguintes requisitos:*
>
> *a)- prova inequívoca do início da execução do título judicial;*
>
> *b)- qualificação dos exequentes e dos executados;*
>
> *c)- que os imóveis das matriculas que recepcionarão a*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005182-59.2020.8.26.0224 e o código 2A8E4B2.

averbação premonitória estejam em nome dos respectivos executados;

d)- o valor em execução.

Ademais, é imprescindível que o requerimento ***conte com o reconhecimento de firma de seu subscritor****, conforme exige o item 110, b, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.*

Referido recolhimento deverá, ainda, vir acompanhado da ***procuração outorgada em favor do subscritor.***

A despeito do quanto acima preconizado, o requerimento fez-se acompanhado de certidão de objeto e pé expedida pelo Juízo de Direito da 17ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, a qual não contém os requisitos acima mencionados.

A certidão de objeto e pé também não noticia o início da execução (ou melhor, cumprimento de sentença) de valor líquido e certo.

Por fim, repete-se, que os imóveis dos registros indicados no requerimento devem ser de propriedade dos executados, o que, ao que parece, não ocorre no caso em tela, vez que os imóveis são de propriedade de pessoas distintas."

O prazo de validade da prenotação escoou sem que a parte tenha atendido as exigências.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005182-59.2020.8.26.0224 e o código 2A8E4B2.

Em 15 de janeiro de 2020 houve nova prenotação, agora sob n.º 344.898, em razão de novo requerimento, datado de 8 de janeiro de 2019, subscrito por Alex Costa Pereira, na qualidade de representante legal do recorrente.

Por meio da nota devolutiva n.º 394/2020, sob os mesmos fundamentos, foi mantida a qualificação negativa do título.

In casu, contudo, inexiste prenotação válida.

Isto porque não há demonstração de que após ter sido apresentada a nota devolutiva n.º 394/2020, tenha havido a reapresentação do original do título que se pretende averbar perante o Oficial.

Assim se afirma, pois o próprio Registrador ao manifestar-se sobre o presente recurso enfatizou que *"em decorrência de qualificações negativas de títulos apresentados pelo requerente (requerimentos - notas devolutivas de fls. 37/38 e 44/45), foi distribuído o presente procedimento, diretamente ao Juízo Corregedor desta serventia, (sem que exista prenotação válida)."*

Como se vê, o recorrente não providenciou novo protocolo do título que pretende averbar junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, de maneira que não dispõe de prenotação atualmente válida.

Ora, não tendo se valido da apresentação do título ao Oficial para o devido protocolo e prenotação, o presente pedido de providências não se mostra adequado para o deferimento da averbação requerida.

Em decorrência, cabe ao recorrente reapresentar ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005182-59.2020.8.26.0224 e o código 2A8E4B2.

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos o original do título que pretende averbar, acompanhado de documentos e, se o caso, dar início a outro pedido de providências na hipótese de virem a ser formuladas exigências com as quais discorda.

Sem o título de que pretendia a averbação, este procedimento assume caráter meramente 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 de Registro de Imóveis e por esse qualificado.

Acrescente-se que a apresentação do título original 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).

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de ser recebida a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele ser negado conhecimento, dando por prejudicado o pedido de providências.

Sub censura.

São Paulo, 27 de maio de 2021.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005182-59.2020.8.26.0224 e o código 2A8E4B2.

C O N C L U S Ã O

Em 1.º de junho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego conhecimento, dando por prejudicado o pedido de providências.

Publique-se.

São Paulo, 1.º de junho 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 1005182-59.2020.8.26.0224 e o código 2A78732.