(13/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – AVERBAÇÃO DE AÇÃO JUDICIAL DE USUCAPIÃO – REJEIÇÃO DO PEDIDO – INOCORRÊNCIA DAS HIPÓTESES DOS ITENS 119 E 120 DO CAPÍTULO XX DO TOMO II DAS NSCGJ – BLOQUEIO DE MATRÍCULA NEGADO – AUSENTE SITUAÇÃO DE NULIDADE À LUZ DO ARTIGO 214, §3º, DA LEI Nº 6.015/1973 – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO ADMINISTRATIVO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo impropriamente denominado de apelação (fls. 506/516), interposto por **Alexandre Moriwaki** e **Genero de Jesus** contra a r. sentença (fls. 497/499) proferida pela Corregedoria Permanente do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital e que manteve o óbice registral à averbação acerca da existência da ação judicial de usucapião (processo de autos nº 1083912-85.2013.8.26.0100), bem como negou o pedido de bloqueio de matrícula com referência ao imóvel inscrito sob nº 255.515 daquela serventia.

Segundo a r. sentença, *"o mero trâmite de ação de usucapião em nada altera a situação do registro ou dos direitos relativos a*

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 1107595-32.2023.8.26.0100 e o código F46AF0.

ele, notadamente quando inexistente qualquer determinação do juízo da causa neste sentido [...] como ausente hipótese de nulidade de registro, incabível o bloqueio administrativo da matrícula (art. 214, §3º, da LRP)".

A douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fls. 527/530).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a sentença desafia o recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pela MMª Juíza Corregedora Permanente.

Bem por isso é que a Corregedoria Permanente, pela decisão a fls. 517, recepcionou a apelação como recurso administrativo, aplicando a regra do artigo 1.010, §3º, do Código de Processo Civil, de aplicação subsidiária.

Na espécie, como o recorrente pretende seja averbada, na matrícula do imóvel, a notícia de que há ação de usucapião em trâmite, assim como postula seja reformada a r. decisão da Corregedoria Permanente que indeferiu o bloqueio da matrícula do referido bem, seu pleito acarreta a instauração de pedido de providências, e não de processo de dúvida, a qual é reservada à análise da pertinência dos óbices apresentados pelo Registrador no tocante ao ingresso de título relacionado a registro em sentido estrito.

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 1107595-32.2023.8.26.0100 e o código F46AF0.

Nesse sentido, conforme a reiterada jurisprudência local, só é cabível a dúvida se há dissenso entre o Oficial e o interessado em ato de registro "*stricto sensu*".

Destaca-se trecho do v. acórdão prolatado nos autos da Apelação Cível nº 035154-0/3, da Comarca de Taubaté, que teve como relator o eminente Desembargador Márcio Martins Bonilha:

> *"Como tem decidido de forma absolutamente tranquila e reiterada este Conselho Superior da Magistratura, o procedimento judicial de natureza administrativa da dúvida está reservado à solução de dissenso entre o registrador e o interessado, tendo por objeto ingresso de título que diga respeito a registro em sentido estrito (Apelações Cíveis 21.085/0-0, 19.900-0/1, 21.160-0/3, 21.203-0/0, 20.361-0/3, 18.534-0/3, 17.676-0/3, 23.344-0/8 e 23.690-0/6, entre outras)".*

De se rejeitar, portanto, a preliminar de competência do C. Conselho Superior da Magistratura para a decisão deste pedido de providências, competindo à Corregedoria Geral da Justiça a análise do pedido em apreço.

Superada tal questão, o recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, deve ser rejeitado.

Os ora recorrentes postularam a averbação da tramitação da ação de usucapião do imóvel de matrícula nº 255.515 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, com invocação do disposto nos itens 119 e 120 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça deste Egrégio Tribunal, requerendo também o bloqueio da

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 1107595-32.2023.8.26.0100 e o código F46AF0.

matrícula, sob alegação de dano e perigo iminente de o imóvel sofrer modificações reais como uma incorporação imobiliária, em razão da alienação havida em 27/09/2018, pela escritura de compra e venda lavrada a fls. 221/225 do livro 4296 do 19º Tabelião de Notas da Capital, conforme registro nº 04 da matrícula (fls. 24/29).

Da leitura da matrícula, vê-se que Hakka Residencial S/A é a proprietária tabular, conforme a aquisição retro mencionada. Além disso, a parte recorrente deduziu ação judicial de usucapião do imóvel, alegando posse desde meados de 1997, nos autos do processo de nº 1083912-85.2013.8.26.0100.

Mas os pedidos de averbação da ação de usucapião e de bloqueio preventivo da matrícula do imóvel não podem ser deferidos.

Como constou da r. sentença, *"a averbação de ocorrências não previstas expressamente no rol exemplificativo do artigo 167, II, da Lei n. 6015/1973, somente é possível quando elas possam, por qualquer modo, alterar o registro ou repercutir nos direitos relativos ao imóvel".*

Ainda que o elenco do artigo 167, II, da Lei nº 6.015/1973 seja exemplificativo, o que possibilita a averbação de atos outros não incluídos no referido rol, é certo que só merecem inscrição no registro imobiliário os atos que sejam hábeis a alterar a situação jurídica do imóvel, o que, todavia, não ocorre pelo mero trâmite da ação de usucapião.

De se destacar que o juízo da causa não determinou fosse efetivada a averbação.

E apesar de ser, em tese, possível o registro da citação na ação de usucapião, porque tem natureza real imobiliária, é imprescindível a apresentação do respectivo mandado.

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 1107595-32.2023.8.26.0100 e o código F46AF0.

De outra parte, o bloqueio administrativo da matrícula não se justifica porque não ocorre hipótese de nulidade de registro, não desafiando, portanto, o disposto no artigo 214, §3º, da Lei de Registros Públicos.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso, mantendo-se a r. sentença recorrida e as razões de recusa do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

Sub censura.

São Paulo, 15 de janeiro de 2024.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

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 1107595-32.2023.8.26.0100 e o código F46AF0.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 19 de janeiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1107595-32.2023.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, **negando-lhe provimento**.

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 1107595-32.2023.8.26.0100 e o código F47995.