(02/2025-E)

Direito Registral. Registro de Imóveis. Recurso Administrativo. Averbação da carta de sentença que determinou a "retrocessão" de imóvel "a fim de incorporá-lo ao patrimônio público, em virtude do descumprimento das condições impostas na escritura de doação". Imóvel original descaracterizado pela existência de negócios jurídicos com terceiros que impedem a averbação. Doação de área para instalação de indústria e comércio de materiais de construção, com transmissão imediata de toda posse, domínio, direitos e ações sobre o imóvel, para que a donatária pudesse dele usar, gozar e dispor como melhor lhe aprouvesse. Negócio jurídico que instituiu encargo, sem que o tenha imposto como condição suspensiva. Revogação da doação por inexecução do encargo se submete ao disposto nos artigos 555 e 563 do Código Civil e não pode prejudicar os direitos adquiridos por terceiros. Resolução da propriedade por descumprimento de encargo não autoriza a reintegração do imóvel ao patrimônio público quando alienado pelo donatário a terceiros de boa-fé, muito embora seja possível a obtenção de indenização de valor equivalente ao prédio. Aplicação do disposto no artigo 1.360 do CC. Recurso julgado improcedente.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto pelo Município de Juquiá contra sentença que manteve a recusa à averbação da carta de sentença para incorporação de imóvel a patrimônio público, devido à inobservância dos princípios da especialidade objetiva e continuidade registral.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível a averbação da carta de sentença que ordena a incorporação do imóvel ao Município, considerando a descaracterização do imóvel original e a existência de negócios jurídicos posteriores entre o donatário e terceiros de boa-fé.

III. **Razões de Decidir**

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 1000037-78.2022.8.26.0312 e o código 11F2E46.



3. O imóvel original foi descaracterizado por diversos negócios jurídicos de alienações parciais, resultando no encerramento da matrícula original.
4. A doação estabeleceu encargo e não condição suspensiva, transferindo, desde logo, a posse e a propriedade do bem, para que a donatária pudesse exercer os direitos de uso, gozo e disposição do imóvel. Caso de revogação da doação por inexecução do encargo tem efeito ex nunc e não prejudica direitos adquiridos por terceiros de boa-fé. Inteligência do disposto nos artigos 555, 563 e 1.360 do Código Civil.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.
Tese de julgamento: 1. A descaracterização do imóvel outrora doado com encargo em razão de negócios jurídicos de alienações parciais realizados com terceiros impede, pelos princípios da especialidade e da continuidade registral, que a carta de sentença que determinou a reversão do imóvel ao patrimônio público ingresse no fólio real. A revogação da doação por inexecução do encargo e a consequente resolução da propriedade não pode prejudicar terceiros adquirentes do imóvel nem autoriza sua reintegração ao patrimônio público, segundo o disposto nos artigos 563 e 1.360 do Código Civil.

Legislação Citada:

- Código Civil, arts. 136, 553, 555, 563, 1.359, 1.360
- Lei 6.015/73, arts. 176, 237

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto pelo Município de Juquiá em face da r. sentença (fls. 201/206) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Juquiá/SP, a qual julgou procedente a dúvida suscitada pela Oficial designada

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 1000037-78.2022.8.26.0312 e o código 11F2E46.

e manteve a recusa à averbação da carta de sentença na matrícula n.º 3.378 daquela serventia, ao fundamento de que não foram observados os princípios da especialidade objetiva e continuidade registral.

O título judicial determinou a "retrocessão do imóvel" (sic), "a fim de incorporá-lo ao patrimônio Público, em virtude do descumprimento das condições impostas na escritura de doação".

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 236/239).

É o relatório.

OPINO.

Apesar da 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 presente caso.

O que se almeja é a averbação do cancelamento do registro de doação com encargo (indevidamente denominada de retrocessão).

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 1000037-78.2022.8.26.0312 e o código 11F2E46.

Como se objetiva a averbação de título judicial, o recurso de apelação deve ser recebido, então, como Pedido de Providências.

Ainda em caráter inicial, verifica-se que, na espécie, a pretensão do Município de Juquiá foi de obter de volta o imóvel outrora doado em razão de descumprimento do encargo estabelecido na doação, não se tratando, portanto, de retrocessão, muito embora a referência ao instituto na sentença apresentada a registro.

A retrocessão é o instituto pelo qual o desapropriado reivindica o bem de volta ao seu patrimônio, caso o expropriante não se lhe dê o destino de interesse público previsto.

Não é essa, todavia, a hipótese dos autos.

A situação existente é outra. Trata-se, de fato, de revogação da doação por não execução do encargo, prevista no artigo 555 do Código Civil.

Apesar da impropriedade na utilização da denominação de retrocessão, o título judicial apresentado a registro determinou a incorporação do bem ao patrimônio do Município de Juquiá. Nesse sentido, é que a questão posta deve ser analisada.

Superadas tais questões, o recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece provimento.

Como dito, o título apresentado para qualificação e averbação consiste em Carta de Sentença, expedida em 23 de janeiro de 2018, pela Vara Única da Comarca de Juquiá/SP, extraída dos autos da ação de Procedimento Comum − Contratos Administrativos (processo nº 0000308-32.2007.8.26.0312), na qual foi determinada a incorporação do imóvel da matrícula nº 3.378 ao

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 1000037-78.2022.8.26.0312 e o código 11F2E46.

Município de Juquiá (fls. 07/49).

Em dezembro de 2020, o título judicial foi apresentado ao Registro de Imóveis de Juquiá objetivando sua averbação e, em razão de qualificação negativa, foi expedida a nota de exigência nº 148 (fls. 50/51 e 71/72), cujas razões persistem em razão de reapresentação do título em 25/01/2022 (fl. 58/69), ensejando a prenotação de nº 15.688 (fls. 02):

> *"1)Em 10/09/1992 foi aberta a Matrícula nº 3.378, com descrição do imóvel primitivo contendo a área de 32.950,00m², em nome da Prefeitura Municipal de Juquiá, objetivando o registro da doação supracitada;*
>
> *2)Em 10/09/1992, por força do R.1 da Matrícula nº 3.378, a Prefeitura Municipal de Juquiá doou a totalidade do imóvel primitivo (32.950,00m²) à empresa Valerit – Indústria e Comércio de Materiais para Construção Ltda, nos termos da Escritura Pública de Doação, lavrada aos 17/06/1992, às fls. 133/135 do Livro 077, do Tabelião de Notas da Comarca de Miracatu/SP;*
>
> *3)Em 12/06/1993, por força do R.1 da Matrícula nº 3.610, a proprietária Valerit – Industria e Comércio de Materiais para Construção Ltda vendeu uma parte certa e determinada do imóvel primitivo, com área de 7.189,48m², à empresa Silfatextil Industria e Comércio Ltda, reduzindo e descaracterizando o imóvel primitivo de 32.950,00m², conforme Av. 2 da Matrícula nº 3.378;*
>
> *4)Em 18/02/1998, o remanescente do imóvel primitivo objeto da Matrícula nº 3.378, correspondente a 25.760,52m² foi*

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 1000037-78.2022.8.26.0312 e o código 11F2E46.

unificado ao imóvel objeto da Matrícula nº 3.315, com área de 48.400,00m², resultando no imóvel objeto da Matrícula nº 4.012, com área de 74.160,52m², cuja unificação provocou o encerramento da matrícula nº 3.378.

5)Já na nova matrícula 4.012, Av.1- em 22.05.1998, houve transmissão de parte do imóvel unificado para outra empresa, Floresta Industria e Comércio Ltda, num total de 12.542,47.

6)Pela Averbação-2, em 31/08/2001, houve a desapropriação de 1.2343 hectares em favor da Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, cujo objeto passou a fazer parte de uma nova matrícula de (nº) 4.200;

7)A área de 7.189,48 metros quadrados em nome da empresa Silfatextil Industria e Comércio Ltda, passou a ser objeto da matrícula 3.610, sendo que essa área foi unificada a outras duas objeto respectivamente das matrículas 3.609 e 3.428, gerando uma nova matrícula de nº 4.004.

Assim, o imóvel doado originalmente compõe outros imóveis de proprietários diversos; que não figuraram no polo passivo da demanda de retrocesso, os quais se originaram por desdobramentos provocados pela própria empresa Valerit – Industria e Comércio de Materiais para Construção Ltda, não sendo possível a sua recomposição de maneira a praticar o registro de retrocessão do imóvel doado originalmente, com a área primitiva de 32.950,00m², sem o cancelamento de todos os atos que o descaracterizou."

Ao suscitar a dúvida (fls. 52/57), a Registradora reafirmou 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 1000037-78.2022.8.26.0312 e o código 11F2E46.

qualificação negativa do título e a manutenção dos óbices, suscitando que o imóvel originário foi descaracterizado em razão dos negócios jurídicos realizados e por ela enumerados, o que culminou com o encerramento da matrícula nº 3.378, única mencionada na carta de sentença, não havendo plena e perfeita identificação do imóvel para atendimento ao princípio da especialidade objetiva (art. 176 da Lei 6.015/73) e afrontando o princípio da continuidade registral (art. 237 da Lei 6.015/73).

Após regular trâmite e anulada a sentença inicialmente proferida pela improcedência da dúvida (fl. 186), sobreveio a prolação de nova sentença, desta feita pela procedência da invocação (fls. 201/206), forte na assertiva de que o Município não pode exigir a desconstituição de todos os negócios jurídicos subsequentes à doação porque juridicamente válidos e envolvendo terceiros de presumida boa-fé.

Em seu recurso de fls. 209/221, a Prefeitura Municipal de Juquiá insiste na possibilidade de ingresso do título no fólio real, alegando equívoco da sentença ao aplicar à controvérsia o quanto disposto no artigo 1.360 do Código Civil, sob alegação de que a falta de cumprimento do encargo caracteriza condição resolutiva da propriedade do donatário, configurada no artigo 1.359 do Código Civil.

Afirma também que, embora não exista menção expressa do encargo na matrícula do imóvel, tanto o encargo como a cláusula de reversão encontram-se explícitas na escritura pública de doação, e esta foi mencionada expressamente na matrícula nº 3378 e no Decreto Municipal nº 30/1992 (fls. 32/33), tornando os seus termos públicos. Pede, então, a reforma da r. sentença com o ingresso do título no fólio real.

As razões invocadas pela Registradora merecem subsistir, não havendo amparo, fático ou jurídico, na pretensão da recorrente.

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 1000037-78.2022.8.26.0312 e o código 11F2E46.

Como consta da matrícula nº 3.378 (fls. 29/30), a gleba de terras com a área de 32.950,00m² pertencente ao Município de Juquiá foi doada à Valerit Indústria e Comércio de Materiais para Construções Ltda, sem, contudo, menção à existência de encargo no registro imobiliário.

Contudo, na escritura pública de doação, constou que a área doada seria exclusivamente utilizada para instalação da Indústria e Comércio de Materiais para Construção, devendo a donatária dar início às obras de construção civil no prazo de 180 dias, sob pena de reversão da área doada ao patrimônio do Município de Juquiá (fls. 80).

Não obstante, desde logo houve a transferência da posse e do domínio do imóvel à donatária, atribuindo-lhe os poderes de uso, gozo e disposição do referido bem.

Confira-se o trecho da escritura pública a respeito do estabelecimento do encargo (fls. 80):

> *"(...) que, por esta escritura, doava a outorgada donatária, VALERIT – INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES LTDA., o imóvel retro destacado, descrito e confrontado, e desde logo cedia e transferia a mesma outorgada donatária toda a posse, domínio, direito e ação que sobre ele possuía, para que ela possa usar, gozar e livremente dispor como melhor lhe aprouversse (sic); que a outorgante doadora se obriga a fazer esta doação para sempre firme, boa e valiosa; que a área ora doada será esclusivamente para instalação de Indústria e Comércio de Materiais para Construção, devendo a donatária dar início nas obras de construção civil num prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar desta data, sob pena de reversão da área doada*

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 1000037-78.2022.8.26.0312 e o código 11F2E46.

ao Patrimônio do Poder Público do Município de Juquiá (...).

E o imóvel foi objeto de vários negócios jurídicos de alienações parciais que o descaracterizaram de sua forma originária, culminando, inclusive, com o encerramento da matrícula nº 3.378.

Assim é que:

1) Em 10/09/1992, a então proprietária (donatária) Valerit Indústria e Comércio de Materiais para Construções Ltda. alienou uma parte certa e determinada do imóvel recebido em doação, com área de 7.189,48m², a Silfatextil Indústria e Comércio Ltda., dando origem à matrícula 3.610;

2) Em 18/02/1998, o remanescente do imóvel primitivo da matrícula 3.378, correspondente a 25.760,52m² foi unificado ao imóvel da matrícula 3.315, com área de 48.400,00m², resultando no imóvel da matrícula 4.012, com encerramento da matrícula 3.378;

3) Em 22/05/1998, na nova matrícula nº 4.012, houve transmissão de parte do imóvel unificado para Floresta Indústria e Comercio Ltda., num total de 12.542,47m²;

4) Em 31/08/2001, houve a desapropriação de 1.2343 hectares em favor da Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, que passou a fazer parte de uma nova matrícula, a de nº 4.200;

5) A área de 7.189,48m² em nome de Silfatextil Indústria e Comércio Ltda. passou a ser objeto da matrícula nº 3.610, e essa área foi unificada a outras duas, objetos, respectivamente, das matrículas nº 3.609 e 3.428, dando origem à nova matrícula, de nº 4.004.

Vê-se, pois, que, ao tempo da apresentação a registro da carta de sentença que determinou a reincorporação do imóvel ao patrimônio

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 1000037-78.2022.8.26.0312 e o código 11F2E46.

público do Município de Juquiá por descumprimento do encargo avençado na doação, o imóvel originário estava, de fato, descaracterizado, e a matrícula correspondente, encerrada.

E o encargo, via de regra, não suspende a aquisição nem o exercício do direito, salvo quando expressamente imposto no negócio jurídico, pelo disponente, como condição suspensiva (artigo 136, do Código Civil).

No caso, por expressa disposição na escritura pública de doação, houve estipulação do encargo e não de condição suspensiva à doação, de sorte que não suspendeu a aquisição nem o exercício do direito de propriedade. Essa a razão pela qual nada impedia a celebração dos negócios jurídicos de venda e compra após a doação do imóvel pelo Município de Juquiá, embora gravado de encargo.

Como, aliás, bem observou a r. sentença, *"questões que envolvam o descumprimento do encargo em nada influenciam os planos da existência e da validade do negócio jurídico, impactando apenas sua eficácia"*.

Descumprido o encargo, cabe a revogação da liberalidade, nos termos do que estabelece o artigo 555 do Código Civil: *"A doação pode ser revogada por ingratidão do donatário, ou por inexecução do encargo".*

A revogação da doação não prejudica os direitos adquiridos por terceiros, como dispõe o artigo 563 do Código Civil que, embora faça menção à revogação da doação por ingratidão, aplica-se igualmente à revogação da doação por inexecução do encargo. A figura jurídica da revogação é una, embora as causas sejam diferentes.

Nesse sentido, ensina Nelson Rosenvald, em comentário ao artigo 563 do Código Civil:

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 1000037-78.2022.8.26.0312 e o código 11F2E46.

"A revogação por ingratidão, assim como a decorrente de inexecução do encargo, são situações de inadimplemento de uma doação pelo descumprimento da obrigação principal do devedor (encargo), como pelo dever anexo de proteção (ingratidão), ofendendo o princípio da boa-fé objetiva. Verificam-se na fase de execução contratual, e não em sua gênese. Portanto, implicam ineficácia superveniente de um negócio jurídico válido. Em consequência, os direitos adquiridos por terceiros são preservados. Se se tratasse de nulidade ou anulabilidade, as partes seriam restituídas ao status quo ante (art. 182, CC)" (Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência; Editora Manole, 18ª Edição; 2024; Coordenação Cezar Peluso, pág. 584).

Como se trata de resolução da propriedade por descumprimento de encargo, e não pelo implemento da condição avençada ou pelo advento do termo, incide o disposto no artigo 1.360 do Código Civil, e não o contido no artigo 1.359 do mesmo diploma legal.

Confira-se:

"Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha.

Art. 1.360. Se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado

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 1000037-78.2022.8.26.0312 e o código 11F2E46.

***proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor**."*

Na espécie, não se estabeleceu condição nem termo ao negócio jurídico de doação, mas encargo.

Por isso, não há como invocar o disposto no artigo 1.359 para considerar resolvidos os direitos reais concedidos a partir da doação e autorizar que o imóvel seja novamente inscrito em nome do Município de Juquiá.

Incide, no caso, o disposto no artigo 1.360 do Código Civil, deferindo-se à pessoa em cujo benefício houve a resolução, o direito ao equivalente em dinheiro na impossibilidade de reaver o bem imóvel por ter sido alienado a terceiro.

Nesse sentido, vale repetir o ensinamento de Vossa Excelência, que foi também destacado na sentença:

"Na propriedade ad tempus não há condição nem termo apostos ao título constitutivo da propriedade. No dizer de Orlando Gomes, não é ela adquirida para durar certo tempo, mas se apresenta potencialmente temporária, podendo seu titular perdê-la por força de certos acontecimentos futuros (Direitos reais, 19. ed., atualizada por Edson Luiz Fachin. Rio de Janeiro, Forense, 2004, p. 265). A causa da revogação é superveniente e estranha ao título.

Tome-se como exemplo a doação revogada por ingratidão do donatário, ou por descumprimento de encargo. Reconhecido judicialmente o ato de ingratidão, ou o descumprimento do

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 1000037-78.2022.8.26.0312 e o código 11F2E46.

encargo, a coisa doada retorna ao patrimônio do donatário. A ingratidão, todavia, é mero fato eventual e futuro, diverso de uma condição ou termo que, desde o nascimento, já subordinam a eficácia do ato ou negócio jurídico por cláusula contratual. De igual modo, a cláusula resolutiva tácita, implícita em todo contrato bilateral, que não se confunde com a condição, porque não expressa no título causal, não opera de pleno direito. É por isso que tais situações previstas em lei não vão ao registro imobiliário juntamente com o título aquisitivo da propriedade, tal como ocorre na propriedade resolúvel ou a cláusula resolutiva expressa, disciplinadas no artigo antecedente.

Assim, se Antônio doou imóvel a João, que o vendeu a Carlos, a posterior revogação da doação não resolve a venda ou a constituição de direitos reais a terceiro de boa-fé, gerando apenas direito ao doador de exigir o equivalente em dinheiro do donatário. É uma resolução sem eficácia real. Gera direito pessoal e não direito real de reivindicar a coisa em poder de terceiro.

Ainda no dizer de Orlando Gomes, na propriedade ad tempus o "fato extintivo acarreta a transmissão do domínio no estado em que se encontra: diminuído, modificado, aumentado, juridicamente ou materialmente. Sua eficácia é para o futuro (op. Cit. P. 267)" (Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência; Coordenação Cezar Peluso, Editora Manole; 18ª edição; 2024; p. 1.334)".

Conclui-se, portanto, que o caso se amolda à revogação 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 1000037-78.2022.8.26.0312 e o código 11F2E46.

doação por inexecução do encargo, com incidência do disposto nos artigos 555, 563 e 1.360 do Código Civil, e considerando que o imóvel doado foi objeto de negociações que o descaracterizaram, a ponto de ter sido a correspondente matrícula encerrada e os parte dos imóveis dele originados estarem em poder de terceiros, o ingresso do título no fólio real não atende aos princípios da especialidade e da continuidade, razão pela qual, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o óbice deve ser mantido.

Apenas ressalvo que, segundo histórico lançado nos autos pelo próprio Oficial de Registro de Imóveis, as alienações em favor de terceiros foram parciais. Aparentemente ainda remanescem em nome da pessoa jurídica donatária alguns imóveis, objeto de matrículas próprias. Nada impede que, em relação a tais prédios ainda em nome da donatária, aditado o título judicial, possa a revogação por descumprimento de encargo produzir efeitos, cancelando-se o registro da doação.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e que a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza 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 1000037-78.2022.8.26.0312 e o código 11F2E46.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 10 de janeiro de 2025, 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 1000037-78.2022.8.26.0312

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento**.

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 1000037-78.2022.8.26.0312 e o código 11F8E6F.