

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1001866-06.2022.8.26.0309

(276/2023-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – CONSULTA FORMULADA PELO REGISTRADOR À CORREGEDORIA PERMANENTE SOBRE A REGISTRABILIDADE DO TÍTULO – DESCABIMENTO – QUALIFICAÇÃO REGISTRAL QUE É DA INCUMBÊNCIA DO CONSULENTE – NULIDADE DO PROCEDIMENTO DECRETADA COM AMPARO NO PRINCÍPIO DA AUTOTUTELA ADMINISTRATIVA – RECURSO PREJUDICADO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta pelo **Município de Jundiaí** contra a r. sentença (fls. 1.796/1.798) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Jundiaí, que determinou a averbação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário (matrícula nº 7.416), aproveitando-se do procedimento de intimação encerrado (prenotação nº 409.151, de 05 de novembro de 2018) e sem a comprovação do pagamento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI com lastro em decisão judicial (processo nº 1017657-49.2021.8.26.0309).

Em suas razões, o recorrente, em síntese, voltou-se exclusivamente contra a determinação de averbação da consolidação da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001866-06.2022.8.26.0309 e o código E624EA.

propriedade fiduciária sem o pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI, o qual é devido (fls. 1.842/1.850).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 1.893/1894).

É o relatório.

Opino.

O Banco Pan S.A. formulou requerimento ao 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Jundiaí para a averbação da consolidação da propriedade fiduciária (matrícula nº 7.416), aproveitando-se do procedimento de intimação encerrado (prenotação nº 409.151, de 05 de novembro de 2018) e sem a comprovação do pagamento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI com lastro em decisão judicial (processo nº 1017657-49.2021.8.26.0309). Protocolizado o pedido (prenotação nº 465.021, de 27 de janeiro de 2022), o Oficial houve por bem consultar o MM. Juiz Corregedor Permanente a respeito (fls. 1/7).

O feito acabou seguindo equivocadamente como se fosse um processo de dúvida registral e assim foi sentenciado (fls. 1.796/1.798).

Vale destacar trecho da parte final da r. sentença:

"[...]

Do exposto, ***JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE*** *a dúvida suscitada, devendo ser procedida a averbação da extinção da alienação fiduciária, consolidando-se a propriedade do imóvel matriculado sob n. 7.416, em favor do banco credor, sem o recolhimento do ITBI, por força da decisão liminar proferida nos autos do processo n. 1017657-49.2021.8.26.0309, que tramita perante*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001866-06.2022.8.26.0309 e o código E624EA.

a Vara da Fazenda Pública de Jundiaí, aproveitando-se todos os atos do protocolo n. 409.051.

[...]"

Respeitado o entendimento do MM. Juiz Corregedor Permanente, o decreto de nulidade deste procedimento é de rigor.

É sabido que a função registral imobiliária, por destinar-se a dar segurança jurídica, fazendo ingressar nos assentos imobiliários somente os títulos hígidos que houverem suportado exame favorável, não comporta a solução de consultas, controvérsias interpretativas ou divergências de entendimento.

A qualificação registral desenrola-se, consoante o Desembargador Ricardo Dip, como um *"juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistração."* (DIP, Ricardo. Registro de Imóveis (vários estudos). Porto Alegre: IRIB/Sérgio Antonio Fabris Editor, 2005. p. 186).

O Oficial tem o dever de qualificar os títulos que lhe são apresentados, nos termos do disposto no item 38, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> *"38. É dever do Registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado. Havendo exigências de qualquer ordem, deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, de forma clara e objetiva, em formato eletrônico ou papel timbrado do cartório, com identificação e assinatura do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou requerer a suscitação de dúvida ou procedimento administrativo."*

Logo, apresentado e protocolizado o requerimento de averbação da consolidação da propriedade fiduciária, cabia ao Oficial fazer

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001866-06.2022.8.26.0309 e o código E624EA.

a sua qualificação registral.

O Oficial só tinha dois caminhos a seguir: operada a qualificação positiva, proceder à averbação pretendida; ou, realizada a qualificação negativa, expedir a nota devolutiva com a descrição das exigências para o interessado satisfazê-las ou requerer o procedimento administrativo.

Não é demais lembrar que, em conformidade com a Lei (artigo 29 da Lei nº 11.331/2002) e o Código Normativo (item 71, do Capítulo XIII, Tomo II), a única hipótese de consulta ao respectivo Juiz Corregedor Permanente diz respeito à cobrança de custas e emolumentos pela prática de atos registrários.

Em suma, a nulidade deste procedimento de consulta é a única solução consentânea com a realidade dos autos.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de ser decretada a nulidade do procedimento com amparo no princípio da autotutela da Administração Pública, prejudicado o recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, 14 de agosto de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001866-06.2022.8.26.0309 e o código E624EA.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 17 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001866-06.2022.8.26.0309

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, com amparo no princípio da autotutela da Administração Pública, **decreto a nulidade** do procedimento, **prejudicado o recurso** interposto.

Publique-se.

São Paulo, 17 de agosto de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001866-06.2022.8.26.0309 e o código E62DFB.