(370/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA INOMINADA (LEI N. 13.465/2017, ART. 69) – INEXISTÊNCIA DE OBSCURIDADE OU OMISSÕES NO ACÓRDÃO – ALEGAÇÕES QUE REVELAM INCONFORMISMO DA PARTE EMBARGANTE – CARÁTER INFRINGENTE DO RECURSO – SITUAÇÃO QUE NÃO SE ENQUADRA NAS HIPÓTESES DE CABIMENTO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS (CPC, ART. 1.022) – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de embargos de declaração opostos contra a r. decisão de fls. 817, a qual, aprovando o parecer de fls. 809/816, não conheceu do recurso administrativo interposto por Condomínio Chácara Hípica, que se não resignara com sentença do MM. Juízo Corregedor Permanente do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ribeirão Preto, neste Estado.

Alega a parte embargante, em síntese, que o processo administrativo foi instaurado com fundamento nos itens 20 e seguintes do Capítulo XIV do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – NSCGJ e no art. 37 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994, de modo que, portanto, não se trata de ação de dúvida; no caso, a parte embargante trouxe aos autos a prenotação original, o requerimento que apresentara à Oficial de Registro de Imóveis, e a nota de exigência e devolução que impugnou, bem como os documentos que caracterizam a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033505-38.2019.8.26.0506/50000 e o código EB47AF.

área como condomínio e que justificam a regularização fundiária; logo, à hipótese são inaplicáveis os regulamentos concernentes à dúvida e aos processos administrativos comuns. Aduz que a Oficial de Registro se ingeriu nas atribuições do município, e desconsiderou a certidão que demonstrava a implantação do parcelamento antes de 1979, e deixou de apresentar, de maneira exaustiva, todos os reparos que teria por fazer no projeto técnico, o que tornava impossível o atendimento e, mais que isso, tornava sem lógica produzir todos os documentos necessários à regularização inominada, para depois sofrer indeferimento dessa modalidade. Logo, as duas questões prejudiciais discutidas deveriam ser resolvidas – pelo menos elas –, para que num segundo momento se cumprissem eventuais outras exigências. A decisão embargada, nesse ponto, foi omissa e mesmo contraditória, dada a impossibilidade de haver-se requerido a suscitação de dúvida. Acrescenta que o município não lhe expede certidão de regularização fundiária, porque entende que já exauriu a sua função ao passar a certidão de anterioridade da implantação do loteamento, e não está correto dizer que a parte embargante deva ficar à mercê da esdrúxula sentença administrativa prolatada em 1982. Não houve, assim, mera consulta, a pretensão à pacificação de um entendimento que está a estorvar a regularização fundiária inominada. Destarte, feito um julgamento de mérito neste processo, será fixada a amplitude da dita sentença, esclarecendo-se se ela supriu ou não o registro especial do parcelamento e determinando-se a anterioridade da implantação, com o que estará a Oficial obrigada a instaurar novo processo de qualificação do título. Nesse ponto, por conseguinte, ocorreu omissão no *decisum* embargado, visto que não se observou a natureza das pretensões da parte embargante, as quais não se confundem com dúvida ou consulta. Menciona que as tentativas de regularização se arrastam há vinte anos, sem solução, e que o município e o Ministério Público concordam com a pretensão do Condomínio embargante. Ressalta que se deve buscar a efetividade do processo e que, excepcionalmente, como exige

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033505-38.2019.8.26.0506/50000 e o código EB47AF.

o caso, os embargos de declaração podem ter efeitos infringentes. Noticia que deu parte da situação ao Conselho Nacional de Justiça (autos n. 0006134-67.2023.2.00.0000). Por fim, pede provimento ao seu recurso, para que, sanadas as omissões, contradições e obscuridades, seja feita justiça na causa.

É o relatório.

Opino.

Não obstante a extensão e a profundidade do arrazoado da parte embargante, quer parecer que não é caso de dar provimento aos seus embargos de declaração.

A decisão proferida por Vossa Excelência não conheceu do recurso administrativo interposto pela parte que ora embarga, e deu por prejudicado o pedido de providências, porque, como lá constou, não havendo título com prenotação válida, e estando-se aqui na esfera administrativa (logo, sem poderes próprios da jurisdição, como aquele de declarar situações jurídicas na forma do Cód. de Proc. Civil, art. 19), e, ainda mais, sendo impossível, em regra, a autuação censória em via de consulta, não era cabível, neste âmbito extrajudicial, dar solução à crise de certeza que reina em torno da certidão de anterioridade e da sentença administrativa.

Esse ponto é da maior importância. Se a nota devolutiva era parcial, ou imperfeita, a parte embargante devia ter instado a que uma correta lhe fosse passada. Se a nota devolutiva estava bem formulada, devia ter requerido a suscitação de dúvida, *dentro do prazo de prenotação,* impugnando todos os óbices então levantados, discutindo já as questões que chamou de preliminares (= a extensão e o alcance da certidão

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033505-38.2019.8.26.0506/50000 e o código EB47AF.

municipal e da sentença administrativa de 1982) e também os empecilhos técnicos (= supostos defeitos nas plantas e memoriais descritos, e outros documentos desse jaez). Aí sim — *instaurado corretamente um processo registral, único espaço que, segundo a lei, o órgão correcional tem para manifestar-se sobre a correção ou não das exigências registrais* — seria viável, talvez, declarar que a certidão municipal indica a anterioridade e que a sentença administrativa não supre registro, mantendo-se entretanto a recusa, para o suprimento, então, das exigências técnicas faltantes. O que não cabe, *nesta esfera administrativa,* é conhecer de questões jurídicas avulsas, a guisa de ação contenciosa declarativa, ainda que tendam a solucionar problemas prévios de registrabilidade de títulos. A atividade do Poder Judiciário, aqui, é supletiva e corretiva da qualificação registral e, por isso mesmo, não pode ir além desta — e o juízo qualificador tem sempre o escopo de dizer um "registre-se" ou um "não se registre" (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 203), mas (*repetita iuvant*) não serve jamais como sucedâneo de ação declaratória, como pretendeu a parte embargante.

Não socorre o Condomínio Chácara Hípica a invocação das NSCGJ, II, XIV, 20, e da Lei 8.935/1994, art. 37, para sustentar o cabimento do pedido de providências como meio jurídico idôneo à obtenção de provimento declarativo sobre a certidão municipal e a sentença administrativa. A função correcional (art. 37) e os meios formais à sua disposição (item 20) não implicam que os pedidos de providências, instaurados no dia a dia para as mais diversas finalidades, possam fazer às vezes de demanda declaratória, como se o Poder Judiciário, em sua anômala função administrativa (Constituição da República, art. 236, § 1º), pudesse desempenhar atividade contenciosa para, desvinculando-se de processo de registro devidamente instaurado, ir solucionando, de modo autônomo e fragmentado, questões pontuais que se relacionem, próxima ou remotamente, a títulos por ingressar no registro de imóveis.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033505-38.2019.8.26.0506/50000 e o código EB47AF.

Tudo isso, vale notar, foi recentemente informado ao Colendo Conselho Nacional de Justiça, para instruir os autos n. 0006134-67.2023.2.00.0000, *verbis:*

> "Em que pese aos termos das sempre bem formuladas alegações do postulante, quer parecer que razão não no assiste na reclamação que faz ao Colendo Conselho Nacional de Justiça.
>
> O Condomínio Chácara Hípica fez iniciar processo administrativo comum ("pedido de providências") perante a Corregedoria Permanente do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos, para que, visando a obter regularização fundiária inominada (Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017, art. 69), obtivesse provimento administrativo que:
>
> *(a)* reconhecesse que uma certidão municipal estaria a comprovar que a área do Condomínio foi loteada antes de 1979, de forma consolidada e com integração à cidade, sem possibilidade de reversão (Lei n. 13.465/2017, art. 69, *caput,* nas palavras "anteriormente a 19 de dezembro de 1979");
>
> *(b)* afastasse o entendimento de que uma sentença judicial, prolatada no início da década de 1980, estaria a impedir a pretendida regularização fundiária, uma vez que os atos decorrentes dessa decisão não se equivaleriam ao "registro" mencionado no *caput* do art. 69 da Lei n. 13.465/2017 (*verbis* "que não possuírem registro"); e
>
> *(c)* autorizasse a instauração de processo administrativo para a implantação de um condomínio de lotes (Código Civil, art. 1.358-A) na área do Condomínio.
>
> Como ficou lançado na decisão impugnada (autos n. 1033505-38.2019.8.26.0506) — contra a qual se insurgiu o agora postulante —, não era possível, na via eleita, dar ou denegar esse provimento administrativo, como pretendido pelo Condomínio. É evidente que a preocupação desta Corregedoria Geral da Justiça era a de solucionar o mérito do problema, decidindo num sentido ou noutro. Ocorre, porém, que isso não era jurídica e tecnicamente possível, no campo administrativo.
>
> Explique-se novamente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033505-38.2019.8.26.0506/50000 e o código EB47AF.

Com efeito, não há nem havia título dado a protocolo (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, arts. 173, I, 174, 182 e 186), o que impedia que, no caminho eleito (= pedido de providências formulado perante a Corregedoria Permanente), houvesse provimento final determinando ou excluindo qualquer providência concernente a uma inscrição (= registro *stricto sensu* ou averbação) do que quer que fosse.

Desse modo, não podia a Corregedoria Geral da Justiça (nem, antes dela, a Corregedoria Permanente local), fora do único âmbito que lhe é concedido pela lei na espécie (= o âmbito da decisão acerca do registro ou da irregistração de um título), como que dar um provimento de cariz declaratório, para resolver, de modo avulso e independente, questões preliminares (a saber, o sentido e o alcance de uma certidão municipal e de uma anterior decisão judicial), como se se estivesse na via declarativa jurisdicional. Infelizmente a esfera administrativa (que é a da superintendência das notas e dos registros pelo Poder Judiciário) não vai a tanto, de modo que, repita-se, não estava em mãos do órgão censório estadual como que fazer as vezes da via contenciosa, para proferir decisão que definisse a situação jurídica, na maneira almejada pelo Condomínio representado pelo postulante.

Entende-se (não se tenha dúvida) a finalidade dos pedidos deduzidos pelo Condomínio Chácara Hípica, e estava correta a preocupação do postulante em encontrar uma solução menos dispendiosa e mais expedita. Ao denegar o registro da regularização fundiária inominada, o 2º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Ribeirão Preto opusera objeções referentes não só à certidão municipal e à vetusta sentença administrativa, como também levantaram problemas quanto à planta e ao memorial descritivo do loteamento. É justa, portanto, a preocupação do postulante, que queria ver as questões preliminares (= as concernentes à certidão municipal e à sentença administrativa da década de 1980) solucionadas antes de providenciar, com gastos e incertezas, quaisquer modificações nos documentos técnicos (= plantas e memoriais descritivos). Todavia (frise-se novamente), esse cuidado não podia encontrar resposta adequada na via administrativa escolhida, à qual faltava poder declaratório, próprio da ação contenciosa. Em verdade, o Condomínio interessado deveria ter requerido a suscitação de dúvida, em que discutisse, de uma só vez, as questões

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033505-38.2019.8.26.0506/50000 e o código EB47AF.

preliminares e os óbices técnicos: aí sim, nesse caso, *com título protocolizado (= com a válida e eficaz instauração de processo registral),* é que se poderia, mediante o processo dos arts. 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos, afastar-se (ou pelo menos discutir-se) a dificuldade da certidão municipal e da sentença administrativa da década de 1980, examinando-se, também, os aspectos ligados às plantas e aos memoriais descritivos (Lei n. 13.465/2017, art. 69, § 1º, II). Nesse contexto, seria possível decidir, substancialmente, sobre cada um dos pontos (a extensão e o alcance da certidão municipal; o sentido e a compreensão da sentença administrativa; a pertinência ou não das exigências técnicas referentes às plantas e aos memoriais), *não em si mesmos, mas com vistas ao deferimento ou não do registro da regularização fundiária* (Lei n. 6.015/1973, art. 203). Entretanto, como não havia título protocolizado, e como a Corregedoria Geral da Justiça não possuía (como não possui) competência jurisdicional declaratória para resolver isso autonomamente (= *fora do processo de registro, no sentido dos arts. 182 e segs. da Lei n. 6.015/1973*), realmente não foi possível examinar os autos n. 1033505-38.2019.8.26.0506 quanto a seu mérito."

Assim, a decisão impugnada, ao contrário do que suscita o recorrente, não está omissa, obscura, contraditória ou ambígua. Na verdade, a parte embargante — como declara expressamente — não se conformou com o julgamento, pretendendo dar efeito infringente aos embargos, o que não pode se admitir. Logo, o parecer que respeitosamente se apresenta à alta consideração de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso.

Sub censura.

São Paulo, 4 de outubro de 2023.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033505-38.2019.8.26.0506/50000 e o código EB47AF.

CONCLUSÃO

Em 9 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1033505-38.2019.8.26.0506/50000

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** aos embargos de declaração.

São Paulo, 9 de outubro 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 1033505-38.2019.8.26.0506/50000 e o código EB52A3.