PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1005962-78.2023.8.26.0099

(514/2024-E)

Pedido de providências – Registro de Imóveis – Arquivamento na serventia, pelo Oficial, de ofício expedido pelo Ministério Público noticiando eventual implantação irregular de empreendimento imobiliário, bem como instauração de inquérito civil – Informação constante das certidões de matrícula relacionadas ao imóvel em que registrado o empreendimento imobiliário, assim como nas respectivas fichas auxiliares – Pedido de exclusão das informações indeferido – Averbação, na matrícula, da existência de ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público, tendo por objeto o empreendimento imobiliário tido como irregular – Posterior suspensão dos efeitos da averbação lançada na matrícula – Questão apreciada na esfera jurisdicional – Impossibilidade de reapreciação da matéria na via administrativa – Consequente impossibilidade de manutenção, nas certidões imobiliárias expedidas pelo registrador, das informações trazidas no ofício oriundo do Ministério Público arquivado na serventia – Recurso provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Sol, Vela & Lazer Empreendimentos Imobiliários Sociedade Unipessoal Ltda.*** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Bragança Paulista/SP, que manteve a recusa de exclusão da informação,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005962-78.2023.8.26.0099 e o código 104577D.

quando da expedição de certidões de matrícula relacionadas ao imóvel matriculado sob nº 51.924, de recebimento de ofício oriundo do Ministério Público, com indicação de eventual implantação irregular do empreendimento, bem como instauração de Inquérito Civil para melhor apuração dos fatos (fls. 99/100).

Sustenta a recorrente, em síntese, ser indevida a inclusão da informação acerca da existência do Inquérito Civil nº 14.0215.0000847/2023-0, quando da expedição de certidões da matrícula nº 51.924 e respectivas fichas complementares, pois a mera anotação de sua existência no controle de títulos contraditórios da serventia, em virtude de ofício oriundo do Ministério Público, não equivale a eventual averbação realizada junto ao fólio real. Aduz não ter sido intimada para se manifestar a respeito, o que confirma ser prematura a medida, sobretudo porque não há provas de que o empreendimento seja irregular, bem como porque já foram apresentadas todas as certidões para revalidação da incorporação. Afirma, ainda, que a questão está em discussão, no âmbito judicial, no Mandado de Segurança nº 0021755-80.2023.8.26.0000, na Ação Civil Pública nº 1006239-94.2023.8.26.0099 e, também, no Agravo de Instrumento nº 2187066-89.2023.8.26.0000, com expressa determinação, neste último, de suspensão da anotação a respeito da existência de eventual implantação irregular do empreendimento imobiliário (fls. 107/120).

O Oficial de Registro manifestou-se a fls. 167/168.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não conhecimento ou, alternativamente, pelo não provimento do recurso (fls. 175/177).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005962-78.2023.8.26.0099 e o código 104577D.

pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da interessada foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial.

Da análise da certidão de matrícula a fls. 145/160 depreende-se que, em 18 de julho de 2023, por força de decisão judicial proferida nos autos do Processo nº 1006239-94.2023.8.26.0099, da 2ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP, foi averbado o deferimento de tutela de urgência em sede de ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público, objetivando dar ciência a terceiros interessados a respeito da existência da referida ação (AV. 9). Posteriormente, foi averbada a suspensão dos efeitos de informação sobre a existência da ação civil pública (AV. 10).

Como se vê, a questão já foi decidida na esfera jurisdicional (fls. 127/137), de maneira que, na presente via administrativa, não há possibilidade de reapreciação da matéria.

E se o mais não está permitido, também o menos não está. Ou seja, se houve suspensão dos efeitos de informação sobre a existência da ação civil pública devidamente averbada na matrícula, também não há possibilidade de constar, nas certidões expedidas pelo Oficial de Registro relativas à matrícula nº 51.924 e respectivas fichas auxiliares, a existência de ofício arquivado na serventia, oriundo do Ministério Público, dando conta de eventual irregularidade na implantação do empreendimento registrado na matrícula e consequente instauração de inquérito civil para apuração dos fatos.

Ressalte-se, a propósito, que a fase de inquérito civil, ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005962-78.2023.8.26.0099 e o código 104577D.

que consta, está inclusive superada.

Nesse cenário, a despeito da importância de se dar publicidade à população acerca de eventuais irregularidades em empreendimentos imobiliários, a fim de proteger terceiros de boa-fé e adquirentes, é certo que o precedente mencionado pelo registrador (Processo CG nº 8.505/00) não se aplica ao caso concreto.

A razão de tal entendimento é simples: houve determinação expressa, por força de decisão judicial, do cancelamento da averbação premonitória, de modo que o ingresso de mero ofício do Ministério Público constituiria meio oblíquo de contornar comando judicial.

De rigor, pois, o acolhimento das razões de inconformismo da parte para que, até eventual decisão a ser proferida na esfera jurisdicional em sentido contrário, não mais seja inserida a informação relativa à possível implantação irregular do empreendimento imobiliário *"Porto da Mata Condomínio Residencial"* e da existência de Inquérito Civil instaurado para apuração dos fatos, nas certidões do imóvel matriculado sob nº 51.924 e respectivas fichas complementares.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele ***dar provimento***.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005962-78.2023.8.26.0099 e o código 104577D.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 19 de agosto 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 1005962-78.2023.8.26.0099

Vistos.

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

Intimem-se e publique-se.

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 1005962-78.2023.8.26.0099 e o código 104F355.