CONCLUSÃO

Em 15 de março de 2021, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(269/2021-E)

Registro de imóveis – Cancelamento de hipotecas – Inexistência de protocolo válido e eficaz – Anuência do apresentante em relação a uma das exigências formuladas pelo registrador – Juntada de documento no curso do procedimento - Pedido de providências prejudicado – Recurso não conhecido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por *Transportes Pontal Ltda.* contra decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente que, em pedido de providências formulado pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Mirante do Paranapanema/SP, manteve a negativa de cancelamento 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 1001517-58.2019.8.26.0357 e o código 9DF6BE.

hipotecas registradas na matrícula nº 7.974 (R.4 e R.5) da referida serventia extrajudicial por entender que, a despeito de desnecessária a apresentação de documento expedido pelo credor anuindo com o pretendido cancelamento, mostra-se imprescindível, para tanto, a comprovação da intimação do credor hipotecário (100/103).

Alega a recorrente, em síntese, que a exigência de comprovação da notificação do credor hipotecário em relação à hasta pública contraria o disposto no art. 1.499, inciso VI, do Código Civil, sendo suficiente sua intimação nos autos do processo em que penhorado o bem e realizada a alienação judicial. Aduz que, após ser intimado da penhora, o credor hipotecário ingressou nos autos da ação de execução e foi intimado de todos os atos processuais que se seguiram, inclusive da hasta pública, sem qualquer impugnação, razão pela qual, tendo participado do processo, não se mostra configurado nenhum prejuízo (fl. 106/112).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 127/128).

É o relatório.

Opino.

Foi apresentado perante o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Mirante do Paranapanema/SP, em 26.06.2019, prenotado sob nº 033737, pedido de cancelamento de hipotecas registradas na matrícula nº 7.974 (R.4 e R.5), tendo o registrador expedido a Nota de Devolução nº 35/2019 (fl. 56), apontando os seguintes óbices:

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 1001517-58.2019.8.26.0357 e o código 9DF6BE.

"(...) na certidão de objeto e pé nº 4/2019 do Ofício Judicial do Trabalho de Teodoro Sampaio/SP não constou expressamente a intimação do credor hipotecário Banco Bradesco do processo de execução (penhora) e da alienação judicial (art. 889, V, do Código de Processo Civil), bem como, ausente documento expedido pelo referido credor anuindo com o cancelamento das hipotecas (art. 251, I da Lei nº 6.015/73). Além disso, os documentos anexados não estão autenticados por servidor da Vara do Trabalho de Teodoro Sampaio/SP.

Por outro lado, por tratar-se a requerente de pessoa jurídica, apresentar certidão atualizada da Junta Comercial. Caso exista alguma alteração que conste da referida certidão, esta deverá ser apresentada para conferência e qualificação."

Referida Nota de Devolução foi entregue ao apresentante em 04.07.2019, com protocolo válido até 26.07.2016 (fl. 56). O presente pedido de providências foi protocolado em 17.06.2019 (fl. 01), mas sem que houvesse comprovação da reapresentação do título original ao Oficial no prazo fixado no item 41.1, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça vigentes à época (atual item 39.1), que assim dispunha:

"41.1. Ocorrendo suscitação diretamente pelo interessado (Dúvida Inversa), assim que o Oficial a receber do Juízo para informações, deverá prenotar o título e observar o disposto nas letras 'b' e 'c' do item 41.

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 1001517-58.2019.8.26.0357 e o código 9DF6BE.

Nota: suscitada por meio eletrônico, o Juízo dará ciência dos termos e da data da suscitação ao oficial de registro e aguardará a apresentação dos motivos da recusa do registro. O suscitante encaminhará ao registrador a via original do título em cinco dias contados da data do protocolo da dúvida, sob pena de arquivamento (...)."

A regra prevista para o procedimento de dúvida é também aplicável aos procedimentos administrativos comuns em matéria de registro de imóveis, nos termos do item 41.7, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça vigentes à época (atual item 39.7):

"41.7. Aplicam-se ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, de competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça, com base no artigo 246 do Código Judiciário do Estado, as disposições previstas nestas normas para o procedimento da dúvida registral, a eletrônica inclusive."

Como se vê, há expressa previsão normativa da necessidade do protocolo do título original, pois eventual provimento do presente recurso resultaria na pretendida averbação. Inviável, igualmente, a apresentação posterior do título original, em razão da necessidade de sua qualificação registral em todas as etapas.

Nesse sentido, o Parecer n° 287/2018-E, da lavra do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça, Dr. Marcelo Benacchio, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça,

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 1001517-58.2019.8.26.0357 e o código 9DF6BE.

Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco:

> *"REGISTRO IMOBILIÁRIO. RECURSO ADMINISTRATIVO. Não apresentação do título original para prenotação no registro imobiliário, em processo eletrônico, torna o recurso prejudicado e impede seu conhecimento por inviabilizar a eventual realização do ato registral pretendido. Recurso não conhecido."*

Em razão da falta de apresentação do título original no protocolo, portanto, o presente recurso administrativo não merece ser conhecido.

Ademais, concordou a recorrente com a necessidade de apresentação de certidão atualizada da Junta Comercial, tendo juntado o documento no curso do presente procedimento (fl. 78/87).

Ora, a concordância parcial com uma das exigências do Oficial prejudica o pedido, que só admite duas soluções: a determinação da averbação do título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava quando surgida dissensão entre a apresentante e o registrador, ou a manutenção da recusa por este formulada. Para que se possa decidir se o título pode ser averbado ou não é preciso que todas as exigências - e não apenas parte delas - sejam reexaminadas pelo Corregedor Permanente ou, em grau recursal, por esta Corregedoria Geral da Justiça.

Nesse cenário, em razão da falta de apresentação do título original para protocolo e da impugnação parcial ofertada, o presente recurso administrativo não merece ser conhecido.

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 1001517-58.2019.8.26.0357 e o código 9DF6BE.

E de acordo com precedentes atuais desta Corregedoria Geral da Justiça e do Conselho Superior da Magistratura, ante o não conhecimento do recurso descabe prosseguir com o exame das questões de fundo por ausência de poder vinculativo dessa providência, dada sua natureza meramente consultiva (nesse sentido: Apelação nº 1015740-40.2016.8.26.0577, Apelação nº 1000295-86.2017.8.26.0531 e Apelação nº 1001619-57.2016.8.26.0431).

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de dar por prejudicado o pedido de providências e não conhecer do recurso administrativo.

S*ub censura*.

São Paulo, 11 de agosto de 2021.

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 1001517-58.2019.8.26.0357 e o código 9DF6BE.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1001517-58.2019.8.26.0357

CONCLUSÃO

Em 13 de agosto de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou por prejudicado o pedido de providências e não conheço do recurso administrativo interposto.

São Paulo, 13 de agosto de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001517-58.2019.8.26.0357 e o código 9DF757.