(476/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PACTO COMISSÓRIO – AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO – REQUERIMENTO FUNDADO NA NORMA DO ARTIGO 250, III, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS – INADMISSIBILIDADE, NO CASO – AUSÊNCIA DE DOCUMENTO HÁBIL A COMPROVAR O PAGAMENTO DO PREÇO – NECESSIDADE DE RECURSO À VIA JURISDICIONAL – RECUSA DO CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO ACERTADA – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Antonio Augusto da Silva Correia e sua mulher Silvia Maria Russo Correia, Antonio Correia dos Santos e sua mulher Priscila Silva dos Santos e Manoel dos Santos Monteiro Junior contra a r. decisão da MM. Juíza Corregedora Permanente do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, que indeferiu requerimento de averbação, nas matrículas nºs 22.070, 30.480 e 30.481 da referida serventia predial, do cancelamento de pacto comissório relacionado aos imóveis devido à ausência de apresentação de prova da quitação do preço, imprescindível na esfera administrativa (fls. 99/101).

Em suas razões, os recorrentes sustentaram, em síntese, que o preço ajustado já foi liquidado, não havendo, porém, como comprová-

lo em razão do extravio da documentação correspondente. De toda sorte, acrescentaram que, desde a época das aquisições dos imóveis (trinta e nove anos já se passaram), não se verificou a existência de qualquer demanda ajuizada pelos antigos credores, sinal evidente de que nada mais é devido a estes últimos. Por outro lado, argumentaram que os credores não são passíveis de localização no presente, a fim de que se possa deles obter a declaração de concordância com o cancelamento pretendido. E, por fim, pugnaram pela aplicação, por analogia, do disposto no artigo 238 da Lei nº 6.015/1973 (fls. 107/114).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 129/131).

É o relatório.

Passo a opinar.

De início, saliente-se que se cuida de pedido de providências e de recurso administrativo, uma vez que a inscrição colimada é averbação. De qualquer forma, o erro de nominação não prejudica em nada o processamento do recurso, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, de resto idêntico para essa espécie e para a apelação (artigo 202 da Lei nº 6.015/1973; artigo 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil; e artigo 246 do Código Judiciário de São Paulo).

Em que pese aos argumentos dos interessados, o recurso não merece provimento e, como fez notar a Procuradoria de Justiça (fls. 129/131), a r. sentença tem de ser mantida como lançada.

Com efeito, nos termos do artigo 250 da Lei nº 6.015/1973, o cancelamento da averbação ora pretendido somente pode ser feito (a) em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado (inciso I); (b) a requerimento unânime das partes que tenham

participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião (inciso II); (c) a requerimento do interessado, instruído com documento hábil (inciso III).

Na espécie, pretendem os recorrentes o cancelamento do pacto comissório averbado nas matrículas nºs 22.070, 30.480 e 30.481 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo com fundamento no inciso III do artigo 250 da Lei de Registros Públicos, já que ausente decisão proferida na esfera jurisdicional a respeito (inciso I do artigo 250) ou requerimento formulado em conjunto com os partícipes do negócio jurídico celebrado (inciso II, do artigo 250). Para tanto, embora reconheçam não dispor de documento comprobatório do pagamento total do preço, apresentam, como documentos hábeis, certidões dos distribuidores cíveis para comprovar a inexistência do ajuizamento de qualquer demanda por parte dos credores relativamente ao débito.

Ocorre que, na lição de Narciso Orlandi Neto, "O documento hábil", para fins de autorizar o cancelamento de inscrição fundado no artigo 250, III, da Lei nº 6.015/1973, ***"é aquele que prova a extinção do direito inscrito"*** (Retificação do Registro de Imóveis. São Paulo: Editora Oliveira Mendes, 1997, p. 253). Assim, somente o documento capaz de comprovar de maneira cabal a extinção do direito objeto da inscrição é que autoriza, na esfera administrativa, o cancelamento da averbação pretendida.

Na hipótese, os documentos em que se baseiam os recorrentes não podem ser tidos como hábeis ao cancelamento aqui buscado, já que não provam, ao menos de modo cabal, a extinção da dívida correspondente ao pacto comissório, demandando, ao contrário, avaliação aprofundada de fatos e circunstâncias a eles atrelados, insuscetível de ser realizada no âmbito extrajudicial.

Bem se vê por aí que agiu com inteiro acerto a MM. Juíza

Corregedora Permanente, ao indeferir o pleito apresentado, consideradas as limitações da cognição admissível no processo administrativo registral, para além das quais se mostra imprescindível o acionamento da esfera jurisdicional, observadas as garantias do devido processo legal, notadamente no que concerne ao chamamento dos credores.

Não é demais lembrar ainda que, no regime dos registros públicos, impera a legalidade estrita, de sorte que não se admite a utilização de dispositivos legais por analogia.

Portanto, em conclusão, inviável o acolhimento das razões apresentadas pelos recorrentes em seu recurso, impondo-se, diversamente, a manutenção da r. decisão proferida.

Nesse sentido, os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – Recurso de apelação recebido como recurso administrativo – Pedido de providências – Pleito unilateral de cancelamento de averbação de pacto comissório – Ausência de demonstração do cumprimento da obrigação – Alegada prescrição que não pode ser reconhecida na esfera administrativa – Recurso desprovido."* (Recurso Administrativo nº 1035361-15.2020.8.26.0114, Corregedor Geral da Justiça Desembargador Ricardo Anafe)
>
> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – Procedimento administrativo em que se pleiteia unilateralmente o cancelamento de averbação de pacto comissório – Necessidade da comprovação do cumprimento da obrigação – Impossibilidade do reconhecimento de prescrição na via administrativa – Recurso não provido."* (Recurso Administrativo n° 2013/00113367, Corregedor Geral da Justiça Desembargador José Renato Nalini)
>
> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de cancelamento de cláusulas*

restritivas – Necessidade de prova de quitação do preço, condição resolutiva – Impossibilidade de presunção de prescrição do débito – Incidência, ademais, do disposto no art. 250, incisos I, II e III, da Lei de Registros Públicos – Pedido de Providências improcedente – Recurso não provido." (Recurso Administrativo n.º 1019022-86.2016.8.26.0577, Corregedor Geral da Justiça Desembargador Manoel de Queiroz Pereira)

Nesses termos, o parecer que se submete à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 07 de novembro de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

CONCLUSÃO

Em 08 de novembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1071752-06.2023.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, ao qual **nego provimento**.

São Paulo, 08 de novembro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica