CONCLUSÃO

Em 23 de [redacted], conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(313/2021-E)

Recurso Administrativo – Registro de Imóveis – Pedido de unificação de imóveis – Condomínio – Lei nº 4.591/64 – Inexistência de protocolo válido e eficaz – Pedido de providências prejudicado, em razão da impossibilidade de prática do ato – Parecer pelo não conhecimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por [redacted] e [redacted] contra a r. decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de [redacted] SP, que manteve o indeferimento do pedido de unificação das matrículas referentes às unidades nº 124 e nº 125 do Condomínio [redacted] (fl. 226/228).

Alegam os recorrentes, em síntese, que a unificação foi aprovada pela Municipalidade e que não há necessidade de anuência de todos os proprietários, uma vez que se trata de condomínio horizontal, composto de unidades autônomas que correspondem a lotes não edificados. Ressalta que as construções são de responsabilidade de cada

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 1000145-68.2019.8.26.0650 e o código 2D6A616.

condômino, inexistindo vinculação das unidades autônomas à edificação de casas no mesmo padrão. Entendem, assim, que as exigências formuladas pelo registrador devem ser afastadas, lembrando que as unidades nº 311 e nº 312 foram unificadas, conforme averbação nº 8 lançada na matrícula nº 84.979, além do fato de que ocorreram várias alterações das características das construções já realizadas. Ressaltam que os imóveis são contíguos, pertencem aos mesmos proprietários, neles há uma única edificação erigida sobre os dois lotes e a área está perfeitamente descrita, sem nenhuma modificação de suas confrontações ou das áreas comuns do empreendimento. Ainda, afirmam ser impossível obter os documentos dos representantes da incorporadora, pois houve liquidação e dissolução da sociedade nos autos do Processo nº 0018246-76.1999.8.26.0100, com a consequente extinção da personalidade jurídica da empresa. Reputam desnecessária a juntada de memoria descritivo da rerratificação da incorporação do condomínio, bem como do quadro de áreas, da declaração das frações ideais do terreno e da alteração de vagas de garagem, pois as unidades estão devidamente individualizadas, suas metragens permanecem inalteradas e não há vagas de garagem a elas vinculadas. Também discordam da apresentação da declaração do custo da obra, pois já concluída. Por fim, dizem que, ao formular o presente pedido de providências, apresentaram a ata de eleição do síndico, o projeto de construção devidamente aprovado pela Municipalidade, a anotação de responsabilidade técnica – ART e a convenção de condomínio, reputando superadas tais exigências e impugnadas as demais (fl. 236/251).

A douta Procuradoria de Justiça apresentou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fl. 267/268).

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 1000145-68.2019.8.26.0650 e o código 2D6A616.

É o relatório.

Opino.

De início, em se tratando de pedido de providências – e não de dúvida, pois o ato buscado é de averbação – a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo[1].

Discute-se nos autos a possibilidade de unificação das matrículas referentes às unidades nº 124 e nº 125 do Condomínio [redacted] oriundas da matrícula mãe nº 227 do Oficial de Registro de Imóveis de [redacted]/SP.

Desde logo, importa observar que, ao formular o presente pedido de providências, em 18 de janeiro de 2019 (fl. 01), o Oficial registrador não acostou aos autos a nota de devolução expedida em 28 de novembro de 2018, por ocasião da prenotação nº 64.130, mas apenas aquela expedida quando do protocolo do título para exame e cálculo (fl. 20/23). Também não especificou, diante dos documentos apresentados pelos recorrentes, quais as exigências foram mantidas e quais foram afastadas (fl. 02/05).

E mais, não consta que o título tenha sido prenotado quando de seu reingresso na serventia imobiliária, com requerimento de formulação de pedido de providências pelos recorrentes, na forma prevista nos itens 39 e 39.7 das Normas de Serviço da Corregedoria

[1] *Artigo 246 - De todos os atos e decisões dos Juízes corregedores permanentes, sôbre matéria administrativa ou disciplinar, caberá recurso voluntário para o Corregedor Geral da Justiça, interposto no prazo de 15 (quinze) dias, por petição fundamentada, contendo as razões do pedido de reforma da decisão.*

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 1000145-68.2019.8.26.0650 e o código 2D6A616.

Geral da Justiça.

Ao contrário, informou o Oficial registrador (fl. 203) que não há prenotação válida, eis que vencida a prenotação nº 64.130, de 06 de novembro de 2019.

Nesse cenário, o presente recurso administrativo não merece ser conhecido.

Com efeito, sem protocolo não pode subsistir, válida e eficazmente, nenhum processo registral concernente a registro *stricto sensu* (= dúvida) ou averbação (= processo administrativo comum, ou pedido de providências), porque, a admitir-se tal, a decisão final seria condicional, pois dependente da apresentação do título e, ainda, das vicissitudes que pudessem ocorrer entre a data da decisão e a da nova prenotação eficaz. Essa lição é corrente que, há pouco, foi confirmada por esta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Averbação de leis municipais que preveem a desafetação de áreas previstas no registro de loteamento como destinadas para sistema de lazer e, portanto, ao uso comum - Recusa da averbação com fundamento no art. 180, inciso VII, da Constituição Estadual - Impugnação, pelo interessado, que assume natureza de consulta em razão da inexistência de protocolo válido - Procedimento prejudicado, diante da impossibilidade de prática do ato - Recurso não conhecido."* (CGJSP - Recurso administrativo nº

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 1000145-68.2019.8.26.0650 e o código 2D6A616.

1002687-57.2019.8.26.0586, j. 7.4.2021, DJe 12.4.2021).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Pedido de providências - Recurso administrativo - Retificação do registro - Requerimento fundado em escritura pública de retificação - Inexistência de protocolo válido e eficaz - Processo prejudicado, diante da impossibilidade de prática do ato - Parecer pelo não conhecimento do recurso." (CGJSP, Recurso administrativo nº 1032048-80.2019.8.26.0114, DJe 10.08.2021).

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e que, no mérito, não seja conhecido, dando por prejudicado o pedido de providências.

Sub censura.

São Paulo, 19 de setembro 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 1000145-68.2019.8.26.0650 e o código 2D6A616.

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

Recurso Administrativo nº 1000145-68.2019.8.26.0650

C O N C L U S Ã O

Em 21 de setembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação interposta como recurso administrativo e dele não conheço, dando por prejudicado o pedido de providências.

São Paulo, 21 de setembro 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 1000145-68.2019.8.26.0650 e o código 2D68DF2.