CONCLUSÃO

Em 13 de maio de 2021, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(365/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recurso administrativo – Nulidade da decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente afastada – Alegações deduzidas pelos interessados apreciadas, ainda que suscintamente – Fundamentação suficiente – Bloqueio de matrículas – Retificação administrativa de área e unificação de matrículas – Erro posteriormente constatado, por ter sido englobado imóvel pertencente a titular de domínio diverso – Procedimento de retificação administrativa de área e unificação de matrículas que não serve à aquisição de domínio – Conveniência da manutenção dos bloqueios até que se resolva, pelas vias próprias, a controvérsia travada em relação à existência de direitos reais aparentemente conflitantes. Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por *Toshitaka Hara, Cicilia Kiwako Magami Hara, Ricardo Takashi Hara, Daniele Borges Hara, Ronaldo Toshiro Hara, Rosemary Liboa Hara, Cristiane Ayumi Hara Ichihara, Celso Ichirara, Cintia Harumi Hara Issa* e *Fabio Henrique Issa* contra decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Bragança Paulista/SP que determinou o bloqueio da matrícula nº 79.234, formada a partir da retificação das áreas e da fusão das matrículas nºs 3.798 e 79.233, porque abrangida uma área da matrícula nº 5.437 que é de propriedade de pessoa distinta dos titulares

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 1002487-90.2018.8.26.0099 e o código A34A08.

do domínio dos imóveis que foram objeto de unificação (fl. 827/828).

Os recorrentes alegam, preliminarmente, que a decisão proferida é nula, pois não considerou a omissão havida por parte do Oficial de Registro de Imóveis que, descumprindo o quanto determinado pela Corregedoria Geral da Justiça por ocasião da apreciação do recurso anteriormente interposto nos autos, não promoveu as pesquisas cabíveis, inclusive em relação a seus indicadores reais e pessoais. Ainda preliminarmente, aduzem que a sentença é nula por não estar devidamente fundamentada, eis que não examinou a alegada ocorrência de prescrição aquisitiva em favor dos titulares de domínio dos imóveis da área lindeira que supostamente teria sido abrangida no procedimento de fusão de matrículas. No mérito, afirmam que o procedimento de retificação e unificação de matrículas foi deferido administrativamente, sendo atendidas todas as exigências legais, razão pela qual a suspeita de que a área do imóvel objeto da matrícula nº 5.437 teria sido abrangida na fusão de registros, decorrente de afirmação realizada pela empresa "Hara Empreendimentos Ltda.", de forma unilateral, em ação de execução judicial, não merece subsistir. Nesse sentido, ressaltam que as provas produzidas confirmam que o imóvel matriculado sob nº 5.437, em nome de "Hara Empreendimentos Ltda.", não existe no plano físico, tanto assim que sequer está registrado na Prefeitura e, ao longo de mais de dez anos, nunca houve pagamento de impostos a ele referentes. Esclarecem que a penhora que recaía sobre o imóvel já foi desconstituída por força de embargos de terceiro opostos contra o credor (processo nº 1007213-73.2019.8.26.0099, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP), em que reconhecidas a posse e propriedade exclusivas dos recorrentes sobre o bem. Por fim, sustentam

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 1002487-90.2018.8.26.0099 e o código A34A08.

que não há o que ser regularizado, pois já são titulares da nua propriedade e do usufruto sobre toda a área abrangida pela matrícula nº 79.234, aberta após o procedimento de retificação e fusão dos imóveis, de maneira que o bloqueio sugerido pelo Oficial de Registro de Imóveis e acolhido pelo Juiz Corregedor Permanente deve ser cancelado (fl. 851/860).

O Oficial de Registro de Imóveis manifestou-se a fl. 868/873.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 880/883).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, há que ser afastada a alegada nulidade da decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente que, ainda que suscintamente, apreciou todas as alegações deduzidas pelos ora recorrentes, inclusive no que diz respeito ao cumprimento do quanto determinado pela Corregedoria Geral da Justiça e realização de pesquisas por parte do Oficial Registrador, estando, portanto, suficientemente fundamentada.

Tal como constou do r. parecer lançado a fl. 466/473, da lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. José Marcelo Tossi Silva, aprovado pelo então D. Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco:

"A retificação das áreas e a fusão das matrículas nºs 3.798 e 79.233, que originaram a matrícula

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 1002487-90.2018.8.26.0099 e o código A34A08.

nº 79.234, foram promovidas em procedimento que teve curso perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista (fls. 14/42,68/239 e 253 e seguintes).

Esses imóveis, conforme as certidões de fls. 271/272 e 223/236, eram de propriedade de Toshitaka Hara e Cicilia Kwako Magami Hara que posteriormente, uma vez realizada a fusão, doaram a área unificada aos requerentes (fls. 227).

Por sua vez, em embargos à execução que teve curso perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista, Processo nº 1004321-65.2017.8.26.0099, a empresa "Hara Empreendimentos Ltda." alegou que a área do imóvel objeto da matrícula nº 5.437 do Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista acabou abrangida pela matrícula nº 79.234, razão pela qual deixou de ser passível de constrição judicial (fls. 11/13).

Diante dessa alegação, o Oficial de Registro de Imóveis de Bragança Paulista requereu o bloqueio administrativo da matrícula nº 79.234, o que fez afirmando que a matrícula nº 5.437 é relativa a imóvel objeto de "Hara Empreendimentos Ltda." e continua vigente.

As plantas de fls. 38/39 e 154, 162, 331, 337 e 346 não indicam a existência do imóvel objeto da matrícula nº 5.437, de propriedade de "Hara Empreendimentos Ltda.", como confrontante dos imóveis

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 1002487-90.2018.8.26.0099 e o código A34A08.

das matrículas 3.798 e 79.233.

Contudo, as plantas de fls. 154 e 331 mostram as confrontações e medidas perimetrais da transcrição nº 50.877, que deu origem à matrícula nº 79.233, e as confrontações e medidas perimetrais da matrícula nº 3.798, o que fazem mostrando a existência de área situada na confluência da Avenida Major Fernando Valle com a Rua Santa Cruz que não é abrangida pelas referidas matrículas.

Essa área, não abrangida nas descrições originais das matrículas nºs 79.233 e 3.798, confronta com a lateral esquerda do imóvel da matrícula nº 79.233 considerando quem olha da Rua Santa Cruz, e confronta com a lateral direita do imóvel objeto da matrícula 3.798 considerando quem olha da Avenida Major Fernando Valle (fls. 331).

Não se ignora que a retificação visa dar ao imóvel descrição conforme a realidade dos direitos e dos fatos que devem ser retratados no registro e, portanto, pode implicar na alteração de medida perimetral e no aumento ou na diminuição da área total descrita na matrícula retificada.

Entretanto, afastada a hipótese de negócio jurídico bilateral entre os proprietários dos imóveis confrontantes (art. 213, inciso II, parágrafos 6º e 9º da Lei nº 6.015/73), o procedimento de retificação não é

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 1002487-90.2018.8.26.0099 e o código A34A08.

adequado para a aquisição ou a perda de propriedade imóvel, razão pela qual deve respeitar os limites impostos pelo registro imobiliário.

Para a verificação de que esse requisito foi respeitado devem ser identificados todos os imóveis que confrontam com o objeto da matrícula a ser retificada.

A identificação desses imóveis visa a permitir a verificação dos limites tabulares que são comportados pela matrícula a ser retificada e, mais, a dos proprietários dos imóveis confinantes que deverão apresentar anuência, ou ser notificados do pedido de retificação.

No presente caso, as plantas e notificações apresentadas para a retificação e a fusão de registros deixam dúvida sobre o respeito aos limites tabulares das matrículas nºs 79.233 e 3.798 porque podem, em tese, ter como confrontante o imóvel objeto da matrícula nº 5.437, cujo proprietário não foi notificado e não anuiu com a retificação, e pode ter ensejado a sobreposição da área desse imóvel com a área da matrícula nº 79.234 que foi aberta em razão da fusão de registros.

Esse fato deveria ser apurado pelo Oficial de Registro de Imóveis mediante análise da descrição do imóvel objeto da matrícula nº 5.437, providência não adotada neste procedimento embora as suas manifestações não afastem a possibilidade de sobreposição de registro decorrente da retificação e fusão de matrículas.

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 1002487-90.2018.8.26.0099 e o código A34A08.

De igual modo, a identificação de todos os imóveis confrontantes das matrículas nºs 79.233 e 3.798, indicadas no procedimento de retificação e fusão, deveria ser objeto de conferência pelo Oficial de Registro de Imóveis mediante análise das descrições das áreas dessas matrículas e, se necessário, buscas em seus indicadores real e pessoal, medidas cuja adoção, porém, não foram noticiadas nestes autos.

A necessidade da realização dessas diligências decorria das peculiaridades deste caso concreto e do dever de qualificação dos pedidos de retificação de área e fusão de matrículas.

Anoto que essas diligências tinham amparo no subitem 138.15, e sua nota explicativa, do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça que se destinam a assegurar que a retificação respeite todos os requisitos para que seja promovida na esfera administrativa:

"138.15. Sendo necessário para a retificação, o Oficial de Registro de Imóveis realizará diligências e vistorias externas e utilizará documentos e livros mantidos no acervo da serventia, independente da cobrança de emolumentos, lançando no procedimento da retificação certidão relativa aos assentamentos consultados. Também poderá o oficial, por meio de ato fundamentado, intimar o requerente e o profissional habilitado para que esclareçam

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 1002487-90.2018.8.26.0099 e o código A34A08.

dúvidas e complementem ou corrijam a planta e o memorial descritivo do imóvel, quando os apresentados contiverem erro ou lacuna.

NOTA – As diligências e as vistorias externas assim como a conferência do memorial e planta, poderão ser realizadas pessoalmente pelo Oficial de Registro de Imóveis, ou sob sua responsabilidade, por preposto ou por técnico que contratar, devendo o resultado ser certificado no procedimento de retificação, com assinatura e identificação de quem efetuou a diligência ou a vistoria. Consistindo a prova complementar na simples confrontação do requerimento apresentado com elementos contidos em documentos e livros mantidos no acervo da própria serventia, competirá ao oficial registrador promovê-la "ex officio", sem incidência de emolumentos, lançando no procedimento respectivo certidão relativa aos documentos e livros consultados".

Em razão disso, foi determinado que, a partir dos elementos contidos nas matrículas nºs 3.798 e 79.233, e nos registros em que tiveram origem, promovesse o Oficial de Registro de Imóveis os levantamentos e as pesquisas cabíveis, inclusive em seus indicadores real e pessoal e nas matrículas já apuradas como confinantes, se necessário, para identificar os limites tabulares dos imóveis que tiveram as áreas retificadas, os limites tabulares do imóvel objeto da matrícula nº 5.437, e eventual sobreposição das áreas das matrículas nºs 79.234 e 5.437, para posterior adoção das medidas que se mostrassem pertinentes.

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 1002487-90.2018.8.26.0099 e o código A34A08.

Sobrevieram aos autos, então, as informações do Oficial de Registro de Imóveis a fl. 485/492, 578/583, 681/688, 706/709, 759/761 e 868/873, bem como o estudo técnico a fl. 762/805, em que, expressamente, foi constatado que, na planta a fl. 154, referente às áreas da transcrição nº 50.877 (atual matrícula nº 79.233) e da matrícula nº 3.798, *"teria espaço para a matrícula 5.437 (testada para a Praça Chico Major esquina com a Avenida Major Fernando Valle) dentro da área objeto da retificação"* (fl. 772).

Acrescentou o engenheiro responsável pelo laudo técnico que a descrição da área apresentada pelos interessados, no pedido de retificação de área cumulada com fusão, *"envolveu o que temos nas matrículas 79.233 e 3.798, e também o que temos na matrícula de número 5.437"* (fl. 773).

Nesse cenário, é possível concluir que a retificação de área das matrículas nº 79.233 e 3.798 e sua fusão, resultante na matrícula 79.234, foi realizada com erro que, por conseguinte, há que ser desfeito. É que a despeito da alegada ocorrência de usucapião em favor dos recorrentes e de ser o imóvel da matrícula nº 5.437 (fl. 564/567) de titularidade de pessoa jurídica da qual parte dos recorrentes eram sócios (fl. 363/342), o fato é que o procedimento de retificação administrativa de imóvel e fusão de matrículas não serve à aquisição de domínio.

E ainda que possa ter ocorrido suposta falha na consulta dos indicadores real e pessoal da serventia imobiliária, quando do procedimento de retificação de área e unificação de matrículas, não há como negar que isso decorre da omissão, na planta a fl. 154 e no memorial descritivo então apresentados, da área objeto da matrícula 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 1002487-90.2018.8.26.0099 e o código A34A08.

5.437, cuja existência era mais que sabida por parte dos titulares de domínio dos imóveis matriculados sob nº 3.798 e 79.233 (como se depreende, por exemplo, da AV.7/M – 3.798 – fl. 562, e dos demais atos praticados na matrícula nº 5.437 – fl. 564/567, de titularidade da empresa "Hara Empreendimentos Ltda.", dos quais o recorrente Toshitaka Hara era sócio – fl. 636/642). Não favorece os recorrentes, pois, o disposto no art. 214, § 5º, da Lei nº 6.015/1973, como sustentado em suas razões de inconformismo.

Acrescente-se que eventual abertura irregular da matrícula nº 5.437, oriunda das transcrições nºs 21.234, 51.675 e 51.676, que também deram origem à matrícula nº 3.798 (como alegado pelos próprios recorrentes – fl. 600), ou mesmo a inexistência, no plano físico, da área correspondente ao imóvel nela descrito, ou ainda, a duplicidade de matrículas, ou sobreposição de áreas são questões estranhas aos autos e que não excluem, mas sim, confirmam a existência de erro na retificação de área e unificação havidas.

Não estando afastada, portanto, a possibilidade de que a retificação administrativa de imóveis e posterior unificação de matrículas tenham envolvido imóvel de titularidade de terceiro, conveniente a manutenção do bloqueio determinado até que se resolva, pelas vias próprias, a controvérsia travada em relação à existência de direitos reais aparentemente conflitantes.

Em outras palavras, o fundado receio de que a retificação das áreas e a fusão das matrículas nºs 3.798 e 79.233 tenha criado sobreposição das áreas das matrículas nºs 79.234 e 5.437 acarreta a necessidade de manutenção dos bloqueios administrativos das matrículas

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 1002487-90.2018.8.26.0099 e o código A34A08.

nºs 79.234 e 3.798 e 79.233, com a ressalva de que os bloqueios serão levantados após a exclusão de eventual sobreposição de registros que poderá decorrer de nova retificação administrativa, ou ainda, se houver determinação nesse sentido em ação própria, de natureza jurisdicional.

Anote-se que, além do bloqueio da matrícula nº 79.234, aberta para a área unificada, justifica-se a manutenção dos bloqueios também das matrículas anteriores (matrículas nºs 3.798 e 79.233) porque nelas, antes dos respectivos encerramentos, foram averbadas as retificações que ensejaram a fusão.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo interposto, mantendo os bloqueios administrativos das matrículas nºs 79.234, 3.798 e 79.233 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Bragança Paulista/SP.

Sub censura.

São Paulo, 17 de outubro 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 1002487-90.2018.8.26.0099 e o código A34A08.

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

Recurso Administrativo nº 1002487-90.2018.8.26.0099

C O N C L U S Ã O

Em 19 de outubro 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, nego provimento ao recurso administrativo interposto, mantendo os bloqueios administrativos das matrículas nºs 79.234, 3.798 e 79.233 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Bragança Paulista/SP.

Publique-se.

São Paulo, 19 de outubro 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 1002487-90.2018.8.26.0099 e o código A34AD1.