(131/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - DESISTÊNCIA - RECURSO ADMINISTRATIVO - FALTA DE INTERESSE RECURSAL DO CONFRONTANTE - RECURSO NÃO CONHECIDO - IMPOSSIBILIDADE DE OPOSIÇÃO A PEDIDO DE DESISTÊNCIA DA RETIFICAÇÃO POR QUEM DE DIREITO - CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DA RETIFICAÇÃO A SER DEDUZIDO PELA VIA PRÓPRIA - BLOQUEIO DE MATRÍCULA DETERMINADO À VISTA DO DESCUMPRIMENTO DO PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE DA MATRÍCULA - EQUÍVOCOS COMETIDOS PELO OFICIAL QUE DEMANDAM PROVIDÊNCIAS DA CORREGEDORIA PERMANENTE - DETERMINAÇÃO DE BLOQUEIO DA MATRÍCULA DE OFÍCIO, E DE APURAÇÃO DA RESPONSABILIDADE DO OFICIAL DE REGISTRO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação (fls. 259/262), interposto por **JEAF Incorporadora Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, que proferiu sentença homologatória da desistência da ação, e, em consequência, julgou extinto o processo, com fundamento no artigo 485, VIII, do Código de Processo Civil.

Alega a recorrente, em síntese, que a hipótese dos autos não se trata de dúvida, mas de procedimento instaurado com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-93.2022.8.26.0471 e o código DADD86.

fulcro no §6º do artigo 213 da Lei de Registros Públicos, em decorrência da impugnação que ofertou em pedido de retificação do registro, razão pela qual não cabia ao recorrido Espólio de Augusto Rodrigues da Silva desistir da retificação administrativa, nem ao magistrado extinguir o feito. Alega, ainda, que o pedido de retificação do imóvel foi embasado na Medida Provisória 910/2019, que perdeu a eficácia em 21/05/2020, e que o Oficial, apercebendo-se do equívoco, instaurou o presente procedimento a fim de que o Corregedor Permanente fizesse cancelar a averbação da retificação, de modo a ser indevida, também por isso, a extinção do feito. Conclui pela anulação da sentença ou sua reforma para que a averbação da retificação do imóvel da matrícula nº 2.935 seja cancelada.

A douta Procuradoria de Justiça apresentou parecer, opinando pelo não conhecimento do recurso ou, alternativamente, pelo seu desprovimento (fls. 275/277).

É o relatório.

Opino.

Inicialmente, reitere-se que a hipótese dos autos é de pedido de providências, haja vista envolver retificação averbada em matrícula de imóvel.

Nesse sentido, não cabe apelação, mas recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O imóvel em apreço foi objeto de retificação administrativa, averbada sob nº 05 na matrícula de nº 2.935, em 23 de outubro de 2020, a partir do que ficou constando seu remanescente em duas glebas distintas: **a)** imóvel rural com a área superficial de 12,9831ha e **b)** imóvel rural com a área superficial de 8,8494ha,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-93.2022.8.26.0471 e o código DADD86.

ambas georreferenciadas e melhor descritas na certidão de matrícula a fls. 213/217.

O processo de retificação está inserido no presente pedido de providências, e dele se vê que o Espólio de Augusto Rodrigues da Silva postulou a aplicação do disposto no §17 do artigo 213 da Lei 6.015/1973, que foi acrescido pela Medida Provisória 910/2019, e que dispensava a assinatura dos confrontantes quando da indicação das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, desde que o requerente da retificação apresentasse declaração de que respeitou os limites e as confrontações.

Nada obstante, a referida Medida Provisória perdeu sua eficácia em maio de 2020, e, portanto, já não estava em vigor por ocasião do requerimento de retificação formulado pelo Espólio de Augusto Rodrigues da Silva, mas a retificação prosseguiu sem a oitiva dos confrontantes, culminando na qualificação positiva do pedido (fls. 83/85) e com a lavratura da averbação nº 5 na matrícula do imóvel.

JEAF Incorporadora Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. apresentou pedido de cancelamento da averbação nº 5 na matrícula 2.935, sob assertiva de que a parcela "b" do imóvel faz parte da matrícula nº 3.008, de sua titularidade, tanto que logrou, junto ao INCRA, o cancelamento da certificação com referência a ela, o que, inclusive, foi averbado sob nº 09 na matrícula 2.935.

Diante desse pedido, o Oficial ouviu o Espólio, que aduziu ter adquirido por escritura pública a parcela "a" do imóvel, e exercer a posse da parcela "b", destacando que jamais soube que essa parcela do imóvel estaria contida na matrícula 3.008 (fls. 201/205).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-93.2022.8.26.0471 e o código DADD86.

Tudo isso culminou com a decisão do Oficial pela parcial retificação da averbação nº 05, excluindo a descrição do imóvel com a área de 8,8494, parcela "b", até que ocorra o julgamento a ser proferido pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da 1ª Vara da Comarca de Porto Feliz. Essa decisão foi averbada sob nº 10 na matrícula do imóvel.

Pois bem.

O relato feito bem demonstra que a matrícula em apreço deve ser bloqueada, devendo eventual regularização ser levada a efeito pelas vias próprias, além de ser imperioso que o Corregedor Permanente proceda às medidas administrativas necessárias à apuração da responsabilidade do Oficial pelos equívocos cometidos.

Explica-se.

A retificação não poderia ter sido processada sem a oitiva dos confrontantes porque, ao tempo de seu pedido, a medida provisória 910/2019 já havia perdido sua vigência.

O artigo 213 não mais constava com o parágrafo 17 e que dispensava a oitiva dos confrontantes quando o próprio interessado declarasse, quando da indicação das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo Incra, que respeitou os limites e as confrontações.

Era vigente, portanto, o parágrafo 2º do artigo 213 da Lei 6.015/1973, que não foi observado pelo Oficial, e que assim dispõe:

"Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

(...)

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-93.2022.8.26.0471 e o código DADD86.

com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la."

Além disso, a própria retificação ofende ao princípio da unitariedade da matrícula (Lei nº 6.015/1973, art. 176, §1º, I), porquanto faz constar duas glebas dentro da mesma matrícula, o que não se admite.

A matrícula deve se referir a uma área unificada, não desdobrada, como ocorreu no presente caso, em que fez menção a duas glebas distintas, "a" e "b", de 12,9831ha e 8,8494ha, respectivamente.

De outra parte, a retificação, bem ou mal, já havia sido realizada, daí porque não era admissível o recebimento do pedido de cancelamento feito pela confrontante, ora recorrente, como impugnação.

A impugnação não tem cabimento após a realização da retificação, assim como não é pertinente que o Oficial proceda à correção parcial da averbação da retificação para excluir a área equivalente à parcela "b" até decisão da Corregedoria Permanente.

Uma vez efetivada a retificação, não cabe ao Oficial reanalisá-la, nem mesmo invocar a Corregedoria Permanente.

O prejudicado com a nova descrição do imóvel

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-93.2022.8.26.0471 e o código DADD86.

decorrente da retificação deve providenciar o necessário pela via própria, que não inclui pedido de cancelamento ao próprio Oficial.

Por tudo isso impõe-se o bloqueio da matrícula, até que a situação do imóvel seja regularizada pela via própria, não sendo o caso de seu cancelamento porque, ao menos em tese, a parcela "a" do imóvel talvez possa prevalecer porque equivale, aparentemente, à parte adquirida pelo Espólio de Augusto Rodrigues da Silva.

Por fim, não há interesse recursal do confrontante porque não poderia se opor a eventual desistência da retificação postulada pelo titular do direito real ao imóvel. A pretensão de cancelamento da averbação também não se veicula por meio de impugnação intempestiva, como ocorrido, mas depende de invocação pela via adequada, pelo que o recurso administrativo não pode ser conhecido.

Diante do poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça é que se determina, de ofício, o bloqueio da matrícula e a apuração da conduta do Oficial pelo Corregedor Permanente.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de não conhecer do recurso administrativo, mas determinar que seja bloqueada a matrícula nº 2.935 e seja apurada a conduta do Oficial pelo Corregedor Permanente.

Sub censura.

São Paulo, 27 de abril de 2023.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-93.2022.8.26.0471 e o código DADD86.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 02 de maio de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Fabiana Oller Radianti, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000237-93.2022.8.26.0471

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **não conheço** do recurso administrativo, mas **determino** o bloqueio da matrícula nº 2.935 e que se proceda à apuração da conduta do Oficial pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Publique-se.

São Paulo, 02 de maio de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-93.2022.8.26.0471 e o código DADE54.