CONCLUSÃO

Em 03 de [redacted] de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(235/2021-E)

Registro de imóveis – Recurso administrativo – Cancelamento de registro de servidão – Ausência de menção ao número da matrícula do imóvel dominante na matrícula do imóvel serviente que pode ser suprida, de ofício, pela Oficial, com base nos registros anteriores – Primeiro óbice afastado – Cancelamento da servidão que depende da participação de todos os titulares de domínio do imóvel dominante na escritura de renúncia – Coproprietária falecida – Averbação do óbito e registro da escritura de inventário e partilha na matrícula do imóvel dominante, em ambas as circunscrições imobiliárias, por se tratar de imóvel localizado em Comarcas limítrofes – Imprescindibilidade, sob pena de ofensa ao princípio da continuidade – Óbices que não podem ser afastados – Negativa de averbação mantida – Parecer pelo parcial provimento do recurso para afastamento de um dos óbices apenas, com manutenção dos demais e determinação de retificação do registro, de ofício.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por [redacted] e [redacted] contra decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente que, em pedido de providências formulado pela Oficial de Registro 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 0000243-48.2020.8.26.0646 e o código 2BD467B.

Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Jurídicas e Civil de Pessoas Naturais, Interdições e Tutelas da Comarca de Urânia/SP, manteve a negativa de cancelamento de registro de servidão junto à matrícula nº 224 da referida serventia extrajudicial (fl. 245/250).

Alegam os recorrentes, em síntese, que na escritura pública de renúncia de servidão figuram como renunciantes [redacted] e [redacted] casado com [redacted] na qualidade de legítimo herdeiro e sucessor por falecimento de [redacted] Nos termos da cláusula quarta da escritura de renúncia, foram autorizados o cancelamento e quaisquer outros atos que se façam necessários para tanto, entendendo que os documentos acostados aos autos são suficientes para a prática do ato pretendido, sem necessidade de cumprimento das exigências formuladas na nota de devolução. Acrescentam que o erro havido na abertura da matrícula nº 224 e transporte da servidão pela registradora, com omissão da matrícula do imóvel dominante, poderia ter sido corrigido até mesmo de ofício, razão pela qual o óbice apresentado não merece subsistir. Ainda, dizem que não houve ofensa ao princípio da continuidade, pois juntada aos autos a certidão de óbito de [redacted] assim como a escritura de inventário e partilha dos bens deixados pela falecida, já registrada junto às matrículas nºs 219, 220, 564 e 565 do Registro de Imóveis de Urânia/SP. Ressaltam que o fato da escritura de inventário e partilha não estar registrada na matrícula do imóvel dominante não tem qualquer relação com o imóvel de que são proprietários. Entendem, assim, que não há motivos para recusa do pretendido cancelamento da servidão registrada junto à matrícula nº 224 do Oficial de Registro de Imóveis de Urânia/SP (fl. 278/290).

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 0000243-48.2020.8.26.0646 e o código 2BD467B.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 314/317).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, 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, certo que o inconformismo foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente.

Foi apresentada perante a Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Jurídicas e Civil de Pessoas Naturais, Interdições e Tutelas da Comarca de Urânia/SP, prenotada sob nº 15.950, a escritura pública de renúncia à servidão registrada sob *"número 2/26.692, bem como em todas as demais averbações onde foram transportadas e mencionadas"*, ou seja, *"Averbação número 14/13.137, livro 2, de Registro Geral, junto ao ORI da comarca de Jales, deste Estado, e ainda averbação número 1/224, livro 2 dois, de Registro Geral, junto ao ORI da comarca de Urânia, deste Estado, de que são detentores sobre a faixa de terras o imóvel daquelas matrículas, e por não mais lhes convirem mantê-lo gravado com a servidão de passagem, vem renunciar e autorizar que sejam canceladas, de tal forma que fique o imóvel, a partir desta data, inteiramente livre da referida servidão"* (fl. 07/10).

Na nota de devolução expedida (fl. 35/37), a registradora formulou as seguintes exigências:

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 0000243-48.2020.8.26.0646 e o código 2BD467B.

"I – Apresentar requerimento, instruído com certidão da escritura pública do Tabelião de notas de Santa Salete/SP, lavrada à página 83 do livro 03, aos 04/12/1998 e com certidão de matrícula nº 13.137 do RI de Jales, a fim de que seja averbada, na matrícula do imóvel serviente (224/RI de Urânia), o número da matrícula do imóvel dominante (13.137/RI de Jales), como também que este, denominado [redacted] passou a ser objeto da matrícula nº 519/RI de Urânia.

II – Apresentar, para averbação na matrícula nº 519/RI de Urânia, certidão de óbito da proprietária [redacted]

III – Apresentar, para prévio registro na matrícula nº 519/RI de Urânia, o título (Escritura ou Formal de Partilha) relativo aos bens deixados por [redacted] em obediência ao princípio da continuidade.

(...)

IV – De igual maneira, em face da competência concorrente, deve o mesmo título ser registrado na matrícula nº 22.239 do RI de Santa Fé do Sul/SP."

Na matrícula nº 224 do Oficial de Registro de Imóveis de Urânia/SP (fl. 11/14), referente ao imóvel denominado "[redacted] cujos titulares de domínio são os recorrentes [redacted] e sua esposa, [redacted] bem como [redacted] e seu marido, [redacted] foi averbado (AV. 1) o transporte do registro (R.2 da matrícula nº 26.692 do RI de Jales/SP) de servidão de uma faixa de terras de 21.700m², em que figuram como credores [redacted]

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 0000243-48.2020.8.26.0646 e o código 2BD467B.

[redacted] e sua mulher, [redacted], e sua mulher, [redacted], e [redacted] e sua mulher, [redacted], então proprietários do prédio dominante.

E muito embora na matrícula nº 26.692 do Registro de Imóveis de Jales/SP (fl. 65/76), assim como no registro transportado não tenha constado o número da matrícula do imóvel dominante, é certo que na escritura de renúncia de servidão em questão (fl. 07/10) foi consignado que o imóvel dominante estava matriculado sob nº 13.137 junto ao Registro de Imóveis de Jales/SP, tendo sido a referida servidão devidamente averbada (R.14).

Pois bem. Da análise da matrícula nº 13.137 do Registro de Imóveis de Jales/SP (fl. 77/106) é possível concluir que, de fato, a servidão registrada (R.02 – fl. 67) na matrícula nº 26.692 do Registro de Imóveis de Jales/SP (fl. 65/76), posteriormente transportada (AV. 1 – fl. 12) para a matrícula nº 224 do Oficial de Registro de Urânia/SP (fl. 11/14), foi mesmo instituída em favor do imóvel dominante matriculado sob nº 13.137 junto ao Registro de Imóveis de Jales/SP (AV. 14 – fl. 88).

Assim, a ausência de menção ao número da matrícula do imóvel dominante na matrícula nº 224 do Registro de Imóveis de Urânia/SP, por si só, não seria motivo para recusa do pretendido cancelamento da servidão, certo que a Oficial poderia, de ofício, com base nos registros anteriores, retificar o registro. Nesse sentido, dispõem as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XX, item 135.1:

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 0000243-48.2020.8.26.0646 e o código 2BD467B.

135.1 O oficial retificará o registro ou a averbação, de ofício ou a requerimento do interessado, quando se tratar de erro evidente e nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

A despeito disso, importa anotar que, consoante esclarecido na nota de devolução expedida pela Oficial registradora (fl. 36/37), a matrícula nº 13.137 do Registro de Imóveis de Jales/SP, referente ao imóvel denominado '[redacted] deu origem à matrícula nº 30.999 da mesma serventia imobiliária que, por sua vez, deu origem à matrícula nº 351 e, então, à matrícula nº 519, ambas do Registro de Imóveis de Urânia/SP.

E na matrícula nº 519 do Registro de Imóveis de Urânia/SP (fl. 15/25) constam como proprietários do imóvel dominante [redacted] e sua esposa, [redacted] (fl. 22). Daí porque a escritura de renúncia à servidão não é título hábil ao cancelamento pretendido pelos recorrentes, pois nela figuram como outorgantes renunciantes [redacted] e sua esposa, [redacted] (fl. 07/10), o que representa nítida ofensa ao princípio da continuidade.

Sobre o tema, ensina Afrânio de Carvalho: *"O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as*

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 0000243-48.2020.8.26.0646 e o código 2BD467B.

sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente" (Registro de Imóveis, 4ª edição, 1998, Forense, p. 253).

É sabido que o título que se pretende fazer ingressar no registro imobiliário deve estar em conformidade com o inscrito na matrícula. Oportuno destacar, ainda, a lição de Narciso Orlandi Neto, para quem: *"No sistema que adota o princípio da continuidade, os registros têm de observar um encadeamento subjetivo. Os atos praticados têm de ter, numa das partes, a pessoa cujo nome já consta do registro. A pessoa que transmite um direito tem de constar do registro como titular desse direito, valendo para o registro o que vale para validade dos negócios"* ("Retificação do Registro de Imóveis", Editora Oliveira Mendes, p. 56).

Necessário, por conseguinte, que o titular de domínio seja o mesmo no título apresentado ao registrador e no fólio real, sob pena de violação ao princípio da continuidade, previsto no art. 195 da Lei nº 6.015/73:

> *"Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a previa matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro."*

Em outras palavras, não é possível o cancelamento da servidão sem que todos os titulares de domínio do imóvel dominante figurem na escritura de renúncia. Considerando, pois, que a coproprietária [redacted] é falecida, conforme documentos

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 0000243-48.2020.8.26.0646 e o código 2BD467B.

apresentados pelos próprios recorrentes, será preciso, antes, que seu óbito seja averbado, bem como registrada a escritura de inventário e partilha dos bens por ela deixados junto à matrícula nº 519 do Registro de Imóveis de Urânia/SP (fl. 15/25), o que também se faz necessário junto à matrícula nº 22.239 do Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP, por se tratar de imóvel localizado em circunscrições limítrofes (AV. 2 – fl. 23), nos termos do item 10, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Destarte, é de rigor a manutenção dos óbices apresentados nos itens II a IV da nota de devolução a fl. 35/37.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e que a ele seja dado parcial provimento, para afastar o primeiro óbice imposto, determinar a retificação do registro, de ofício, a fim de incluir o número da matrícula do imóvel dominante na matrícula do imóvel serviente e, no mais, manter a recusa da averbação.

Sub censura.

São Paulo, 16 de julho 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 0000243-48.2020.8.26.0646 e o código 2BD467B.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0000243-48.2020.8.26.0646

CONCLUSÃO

Em 20 de julho 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, recebo a apelação interposta como recurso administrativo e a ele dou parcial provimento, para afastar o primeiro óbice imposto, determinar a retificação do registro, de ofício, a fim de incluir o número da matrícula do imóvel dominante na matrícula do imóvel serviente e, no mais, manter a recusa da averbação.

Publique-se.

São Paulo, 20 de julho 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 0000243-48.2020.8.26.0646 e o código 2BD3AA6.