PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1003914-05.2018.8.26.0526

(403/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – ABERTURA DE MATRÍCULA – IMÓVEL QUE ESTÁ DESCRITO EM PARTE IDEAL EM TRANSCRIÇÃO – IMPOSSIBILIDADE DE ABERTURA DE MATRÍCULA SEM PRÉVIA RETIFICAÇÃO – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Por r. sentença (fls.117), o MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Salto, Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica daquela Comarca, decidiu, em desfavor de Inês Castanho, que não era possível abrir a matrícula solicitada por essa requerente, uma vez que não havia exata descrição do imóvel nem, pois, cálculo da área do terreno.

Dessa sentença recorreu a interessada Inês Castanho (fls. 123/129), sustentando que não pretende retificar o registro, mas somente ver aberta matrícula para o seu imóvel na comarca de Salto, uma vez que até agora o registro consta do cartório da comarca de Itu, no qual, ademais, constam dados suficientes para atender a especialidade objetiva; pede, pois, a reforma da sentença, para o deferimento do pedido de abertura de matrícula.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003914-05.2018.8.26.0526 e o código EC0DD4.

Por força de decisão monocrática, o feito foi redistribuído do Conselho Superior da Magistratura para esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 149).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 142/144).

É o relatório.

Opina-se.

A área para a qual se pretende a abertura de matrícula advém do loteamento inscrito sob número de ordem 17, no Livro Auxiliar 8-A, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itu (fls. 67); dentre os lotes originados dessa inscrição está o lote 14 da quadra 01, que coube (fls. 68) a Iguatomozy de Arruda Castanho e sua mulher Iolanda Patti Castanho (fls. 17 e 71/77), lote esse com a descrição seguinte (fls. 69):

> *"LOTE Nº 14 DA QUADRA "01" – mede 10,00m de frente para a Rua Um, por 30,00m da frente aos fundos em ambos os lados, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel confronta com o lote nº 12, do lado esquerdo na mesma posição confronta com o lote nº 16, e nos fundos mede 10,00m e confronta com o lote nº 13, estando omisso quanto à área superficial."*

Pelo que se tira da cópia dos autos de inventário judicial de Iolanda Patti Castanho (fls. 15 e seguintes), o domínio desse lote n. 14 da quadra 01 ficou atribuído, a causa de morte, "numa parte" à ora requerente Inês Castanho (fls. 55/56) e, também "numa parte", à herdeira Célia Castanho (fls. 53).

Confira-se (grifou-se):

> *"Um imóvel, situado à Rua Projetada Um, **nº 110,** na cidade, termo e Comarca de Salto, Estado de São Paulo, consistente de uma casa Estado de São Paulo, consistente, digo, casa, tipo operário, e de seu*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003914-05.2018.8.26.0526 e o código EC0DD4.

respectivo terreno, medindo este aproximadamente 5,50m de frente para a referida rua, por 30,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente; ***confronta do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel com a casa nº 108,*** *de propriedade do espólio; do lado direito e nos fundos com quem de direito;* ***o terreno acima descrito e confrontado é parte do lote 14, da quadra 1,*** *do loteamento 'Jardim Três Marias', inscrito sob nº de ordem 17, às fls. 22 a 24, do Livro 8-A, do Registro de Imóveis da Comarca de Itu."* (fls. 55/56)

"UM IMÓVEL sito à Rua Projetada Um, ***nº 108,*** *na cidade, termo e Comarca de Salto, Estado de São Paulo, consistente de uma casa tipo operário, e de seu respectivo terreno, medindo este aproximadamente 5,50m de frente para a referida rua por 30,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos igual metragem da frente; confronta do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 16; do lado direito com propriedade do espólio e nos fundos com quem de direito;* ***o terreno acima descrito e confrontado é parte do lote 14, da quadra 1,*** *do loteamento 'Jardim Três Marias', inscrito sob nº de ordem 17, às fls. 22 a 24, do livro 8-A, do Registro de Imóveis da Comarca de Itu."* (fls. 53)

Ou seja: pelo que se tira dos assentos do registro de imóveis, como hoje se encontram, a recorrente Inês Castanho é proprietária de uma fração ideal do dito lote 14 da quadra 01, quota essa que não se sabe sequer se corresponde à metade do lote original. Portanto, sem prévia retificação, a abertura de matrícula é mesmo impossível, pois parte ideal, no sistema da vigente Lei de Registros Públicos, não pode ser objeto de matriculação.

Logo, ainda que se dê por superada (como superada está) a questão do domínio (pois a situação do registro e o formal de partilha

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003914-05.2018.8.26.0526 e o código EC0DD4.

indicam que a recorrente é verdadeiramente titular de domínio, ao menos sobre parte do lote 14 da quadra 01, é certo, entretanto, que não existem hoje elementos que permitam a pretendida abertura de matrícula, como ficou bem notado pela recusa do Oficial de Registro de Imóveis (fls. 13), pela r. sentença (fls. 117) e pelo parecer da Procuradoria de Justiça (fls. 142/144).

Do exposto, o parecer que respeitosamente se apresenta ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso, mantendo-se a r. sentença como fora lançada.

Sub censura.

São Paulo, 16 de outubro de 2023.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003914-05.2018.8.26.0526 e o código EC0DD4.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 16 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1003914-05.2018.8.26.0526

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Publique-se.

São Paulo, 16 de outubro 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 1003914-05.2018.8.26.0526 e o código EC12B0.