

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1002539-27.2021.8.26.0602

CONCLUSÃO

Em 27 de [redacted] de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(209/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de Providências – Pretensão à declaração da nulidade da retificação administrativa e da abertura de matrícula de área destacada de gleba maior – Ausência de vícios extrínsecos – Recurso desprovido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso de apelação (fls. 321/347) interposto por [redacted] contra a r. decisão (fls. 291/298) proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 1° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba, que rejeitou os pedidos declaratórios de nulidade do procedimento de retificação administrativa nº 10/2012 e de anulação da matrícula nº 164.546 daquela Serventia, dada a inadequação da via eleita, remetendo o interessado à via judicial, se o caso.

Em suas razões, o recorrente invoca preliminares de nulidade da decisão por ausência de manifestação do Ministério Público e por recusa de entrega da prestação jurisdicional, sob a alegação de que não foram enfrentadas as teses e os argumentos

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 1002539-27.2021.8.26.0602 e o código B56D83.

jurídicos a respeito das matérias suscitadas. No mérito, insiste nos pedidos de nulidade do procedimento de retificação de área n° 10/2012, assim como de nulidade da matrícula nº 164.546 do 1º Oficial de Registro de Sorocaba, por nulidade decorrente de retificação administrativa lançada na matrícula nº 15.770. Pede, então, a procedência do recurso.

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 360/365).

É o relatório.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso.

Cabível, então, o recebimento do recurso de apelação como recurso administrativo.

Superada essa questão, o recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece provimento.

As preliminares invocadas pelo recorrente devem ser rejeitadas.

Analisados os autos, constata-se que o Ministério Público se manifestou a fls. 290, postulando a intimação da empresa

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 1002539-27.2021.8.26.0602 e o código B56D83.

[redacted] sob fundamento de que ela poderia ser atingida em seus direitos reais a depender da decisão a ser proferida nos autos.

Muito embora o pedido não tenha sido deferido, após a sentença o Ministério Público pronunciou-se por duas vezes, uma em seguida à interposição de embargos de declaração do ora recorrente (fls. 313/315), e outra depois da interposição do presente recurso (fls. 352/356), oportunidades em que exarou concordância com a sentença.

E a Procuradoria Geral de Justiça opinou no mesmo sentido de rejeição da preliminar de nulidade do processo (fls. 360/365).

Então, não há nulidade a ser declarada, até porque, como bem ressaltou o promotor de justiça que atuou em primeiro grau, *"[...] ante a concordância posterior do Ministério Público, bem como atento à ausência total de prejuízo decorrente da falta de prévia manifestação ministerial, não há que se falar em nulidade"* (fls. 354).

Também não houve recusa de entrega da prestação jurisdicional. A mera discordância quanto aos fundamentos da sentença não configura negativa de jurisdição.

Analisada a sentença, vê-se que a MM.ª Juíza de primeiro grau concluiu que a via administrativa não era adequada porque a causa de pedir não se fundou em vício formal e extrínseco, relacionado exclusivamente ao registro, mas importou alegação de nulidade ínsita ao título que deu origem à retificação impugnada.

Não se vislumbra, pois, ausência de entrega da prestação jurisdicional.

No mérito, o recurso não merece melhor sorte.

O recorrente suscita a nulidade absoluta da retificação administrativa nº 10/2012 e a consequente nulidade da matrícula de nº 164.546, do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

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 1002539-27.2021.8.26.0602 e o código B56D83.

de Sorocaba.

A rigor, a alegação é uma só, a de nulidade do procedimento administrativo de retificação da matrícula nº 15.770, que deu ensejo à abertura da matrícula de n° 164.546, conforme averbação 680 (fls. 264).

A alegação, portanto, é de existência de nulidade no procedimento de retificação administrativa de área, com esteio no disposto no art. 214 da Lei n.º 6.015/1973, cujo teor é o seguinte:

> *"Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.*
>
> *§ 1º - A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.*
>
> *§ 2º - Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso.*
>
> *§ 3º - Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.*
>
> *§ 4º - Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.*
>
> *§ 5º - A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel."*

A nulidade a ser reconhecida na esfera administrativa depende da existência de vícios formais ou extrínsecos

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 1002539-27.2021.8.26.0602 e o código B56D83.

no ato de registro, em sentido lato, compreensivo, portanto, do ato de registro "stricto sensu" e do ato de averbação.

Em se tratando de nulidade intrínseca ao título causal, incide o disposto no artigo 216 da Lei nº 6.015/1973*: "O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução".*

Nesse sentido é a jurisprudência desta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"PROCESSO Nº 1001184-12.2021.8.26.0495*
> *Recurso administrativo – Pedido de providências – Alienação fiduciária – Ausência de vício extrínseco – Eventual vício intrínseco cujo reconhecimento extrapola a esfera administrativa – Inexistência de nulidade de pleno direito - Recurso a que se nega provimento.*" (FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA, Corregedor Geral da Justiça, Data do julgamento: 25 de fevereiro de 2022).

Uma vez assentado que as hipóteses do artigo 214 da Lei de Registros Públicos referem-se às nulidades extrínsecas, formais, do ato do registro, ao passo em que as hipóteses do artigo 216 do mesmo Diploma Legal referem-se às nulidades intrínsecas ao título causal, constata-se que, na situação vertente, não era mesmo pertinente acolher a alegação de nulidade, porquanto de nulidade extrínseca não se tem notícia.

A nulidade invocada assentou-se nas seguintes alegações, ora sintetizadas: **(i)** divergência na caracterização da área retificada, denominada Gleba A21, e contida na nova matrícula de nº 164.546, com o registro anterior, porque referida gleba não está inserida na matrícula originária de nº 15.770; **(ii)** notória irregularidade

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 1002539-27.2021.8.26.0602 e o código B56D83.

da matrícula de nº 15.770, eis que decorrente da fusão de áreas de transcrições e registros anteriores sem observância dos requisitos da Lei de Registros Públicos, com risco de sobreposição de áreas, ferindo de morte a retificação ocorrida porque a matrícula de nº 164.546 foi obtida por destaque de porção contida na matrícula de nº 15.770, sobre a qual pesam graves defeitos sobre a fusão de áreas que a constituiu; **(iii)** ausência de sua notificação para se manifestar sobre a retificação, o que era imperioso por ser confrontante; **(iv)** ofensa ao art. 225 da Lei de Registros Públicos porque o defeito de destaque de perímetro não contido na área original impede a retificação pretendida; **(v)** desrespeito à impugnação apresentada e não remessa ao juízo competente; **(vi)** ausência de realização de vistoria no local; **(vii)** desobediência à determinação do Corregedor Permanente, que vetara a realização de novos registros na matrícula nº 15.770, salvo autorização judicial.

E para a perfeita compreensão do caso, é preciso iniciar com a menção ao histórico, ainda que breve, do imóvel da matrícula nº 15.770, que deu origem à matrícula nº 164.546.

Como informou o Oficial de Registro, a matrícula nº 15.770 envolveu a unificação de diversos imóveis, além de ter sido aberta em 1978, sem a rigorosa observância dos princípios da disponibilidade e especialidade, e, para piorar o quadro, houve destaque de várias áreas e prédios, igualmente sem consideração aos mencionados princípios.

Em razão disso, a Corregedoria Permanente proibiu a realização de novos registros enquanto não houvesse a perfeita caracterização das áreas inseridas nessa matrícula, como se vê da averbação 639 (fls. 254).

Em 2005, deferiu-se o processamento de retificações administrativas para o destaque das glebas que estivessem identificadas, e, a partir de 2008, vários procedimentos administrativos

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 1002539-27.2021.8.26.0602 e o código B56D83.

de retificação foram realizados, como consta das averbações 641 e seguintes da matrícula nº 15.770 (fls. 254 a 265).

Isso propiciou a abertura de novas matrículas no Registro de Imóveis de [redacted] regularizando os imóveis de vários interessados.

Ante a dimensão do imóvel, narra o Oficial que se convencionou que a proprietária, [redacted] S.A., apresentaria em separado o requerimento e o trabalho técnico de cada uma delas, a fim de permitir a melhor conferência dos documentos, a identificação dos confrontantes, o controle das notificações e impugnações, etc.

Na espécie, a gleba A21 foi destacada da área maior da matrícula nº 15.770, mediante a retificação administrativa 10/2012, dando lugar à averbação 680 (fls. 264).

E os documentos acostados aos autos demonstram que houve levantamento planimétrico e memorial descritivos, elaborados por engenheiro agrimensor, regularmente credenciado (fls. 154/162), não havendo, portanto, razão para reconhecer nulidade extrínseca ao procedimento de retificação.

Tratando-se de gleba interna destacada de área maior, também não tem pertinência invocar a ausência de coincidência com as linhas divisórias e de confrontação com a descrição lançada na abertura da matrícula. Eventualmente, apenas as glebas que tangenciem as linhas divisórias originais é que apresentarão parciais equivalências com a descrição da matrícula primitiva, mas isso não é impositivo para as glebas internas.

Não consta também que o peticionário tenha sido indicado como confrontante do imóvel, como pode ser verificado pela análise da cópia integral do procedimento administrativo debatido.

A vistoria no local, por sua vez, é providência facultada ao Oficial, nos termos do que estabelece o art. 213, II, §12, da Lei n.º 6.015/1973 e do item 136.15 do Capítulo XX do Tomo II das

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 1002539-27.2021.8.26.0602 e o código B56D83.

NSCGJ. Confira-se:

> ***"Lei 6.015/1973***
>
> ***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 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.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*
>
> *(...)*
>
> ***§ 12.** Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*
>
> ***Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ***
>
> *136.15. 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 dúvidas e complementem ou corrijam a planta e o memorial descritivo do imóvel, quando os*

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 1002539-27.2021.8.26.0602 e o código B56D83.

apresentados contiverem erro ou lacuna."

Como no caso o Oficial de Registro aduziu que não havia necessidade de vistoria no local à vista do levantamento planimétrico e dos memoriais descritivos apresentados, não há razão para invalidar o procedimento retificatório por conta do argumento da ausência de vistoria "in loco".

Relativamente à invocação do art. 225 da Lei n.º 6.015/1973, sua incidência decorre por força do disposto no art. 213, II, §1º, que prevê que o Oficial averbará a retificação, uma vez atendidos os requisitos de que trata o *caput* do art. 225.

O artigo 225 determina que haja precisa indicação dos imóveis, com seus característicos, confrontações e localizações, o que foi atendido na situação vertente, bastando verificar o teor da certidão a fls. 30/32, onde se vê que o imóvel de matrícula nº 164.546 está perfeitamente identificado, exatamente como impõe a legislação suscitada.

Então, todas as alegações do recorrente caem por terra.

Não há respaldo à invocada nulidade com respaldo nas alegações de:

> **"(i)** *divergência na caracterização da área retificada, denominada Gleba A21, e contida na nova matrícula de nº 164.546, com o registro anterior, porque referida gleba não está inserida na matrícula originária de nº 15.770*; haja vista que houve apresentação de levantamento planimétrico e memorial descritivo no procedimento administrativo de retificação que fundamentou o destaque da gleba A21;
>
> **(ii)** *notória irregularidade da matrícula de nº 15.770, eis que decorrente da fusão de áreas de*

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 1002539-27.2021.8.26.0602 e o código B56D83.

transcrições e registros anteriores sem observância dos requisitos da Lei de Registros Públicos, com risco de sobreposição de áreas, ferindo de morte a retificação ocorrida porque a matrícula de nº 164.546 foi obtida por destaque de porção contida na matrícula de nº 15.770, sobre a qual pesam graves defeitos sobre a fusão de áreas que a constituiu; tendo em vista que a complexidade da matrícula nº 15.770 já foi considerada por ocasião da determinação da Corregedoria Permanente pelo bloqueio de novos registros, mas a determinação não mais perdura por força de decisão judicial posterior e que possibilitou a realização de sucessivos procedimentos de retificação administrativa para regularizar a situação da área;

(iii) *ausência de notificação do recorrente para se manifestar sobre a retificação, o que era imperioso por ser confrontante*; diante da constatação de que não foi indicado como confrontante do imóvel em momento algum no procedimento administrativo;

(iv) *ofensa ao art. 225 da Lei de Registros Públicos porque o defeito de destaque de perímetro não contido na área original impede a retificação pretendida*; considerando que o imóvel está identificado nos termos do que determina a lei (fls. 30/32);

(v) *desrespeito à impugnação apresentada e não remessa ao juízo competente*; eis que inexistente impugnação durante o trâmite do procedimento administrativo de retificação, não havendo tal natureza a insurgência apresentada mais de sete

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 1002539-27.2021.8.26.0602 e o código B56D83.

anos depois, quando a retificação já se encontrava encerrada;

(vi) *ausência de realização de vistoria no local*; porque não há obrigatoriedade de realização de verificações no local, a menos que o Oficial entenda necessário, o que, no caso, não se verificou;

(vii) *desobediência à determinação do Corregedor Permanente, que vetara a realização de novos registros na matrícula nº 15.770, salvo autorização judicial;* visto que a determinação não mais subsistia, como abordado no item (ii).”

Ademais, como observou o Ministério Público no parecer a fls. 360/365, a pretensão do recorrente é a de anulação de procedimentos averbados, envolvendo direito de terceiros, de sorte a impor a instauração de processo judicial, onde se terá por garantido o respeito dos direitos ao contraditório e à ampla defesa.

Não havendo vício extrínseco a ser proclamado, a via administrativa não é adequada ao conhecimento da insurgência.

Nesses termos, o parecer que se submete à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo, e a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 23 de maio de 2022.

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 1002539-27.2021.8.26.0602 e o código B56D83.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 24 de maio de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. n.º 1002539-27.2021.8.26.0602

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, ao qual **nego provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 24 de maio de 2022.

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 1002539-27.2021.8.26.0602 e o código B56B92.