(89/2024-E)

Registro de Imóveis. Pedido de Providências. Retificação de registro. Requerimento de retificação de registro fundamentada em nulidade de pleno direito. Art. 214 da Lei de Registros Públicos. Determinação judicial para que o titular de domínio providencie a retificação no prazo de 60 dias. Decisão interlocutória e não terminativa do procedimento. Consequência da inércia do titular de domínio que ainda não foi apreciada pelo Juiz Corregedor Permanente. Ausência de decisão judicial determinando cancelamento e retificação do registro a autorizar exame recursal pela E. Corregedoria Geral da Justiça. Recurso não conhecido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por LOANA MARIA DE SIQUEIRA em face da r. decisão de fls. 78/81 proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Aparecida, que, em pedido de providências iniciado após requerimento de abertura de matrícula oriunda da transcrição nº 3.642, determinou a intimação dos proprietários da matrícula

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código F6F1A6.

24 daquela Serventia para que, no prazo de 60 dias, providenciassem a retificação do registro para adequação à Instituição do Condomínio Edifício Umuarama, com encerramento da matrícula e abertura de duas novas matrículas, uma para o Ponto Comercial 8 e outra para Ponto Comercial 9, de modo a também viabilizar a abertura de matrícula da unidade autônoma denominada "Garagem Coletiva", na qual serão mencionados como proprietários todos os titulares de fração sobre a unidade autônoma referida.

Nas razões recursais, sustenta a recorrente que não poderia a Registradora agir de ofício; que em caso de impossibilidade de abertura de nova matrícula derivada da Transcrição nº 3.642 deveria ter suscitado dúvida registrária ou formulado pedido de providências, com possibilidade de bloqueio ou cancelamento de matrículas; que não há previsão legal para determinação compulsória de retificação de registro à recorrente; que a retificação sugerida desfalcaria a propriedade, constituiria ofensa aos princípios da confiança e fé-pública; que a propriedade foi adquirida em 1976 e a nulidade atingiria terceiro de boa-fé, já satisfeitos os requisitos para usucapião. Pleiteia a reforma da decisão a fim de que seja dispensada de empreender qualquer providência retificadora nos assentamentos do seu imóvel (fls. 88/95).

O parecer da Douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 117/121).

Opino.

Inicialmente, conquanto tenha havido a 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.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código F6F1A6.

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 é o caso em exame.

O recurso, entretanto, não merece ser conhecido.

Isto porque, o exame do processo revela que o pedido de providências iniciado pela Registradora não foi definitivamente apreciado pela MM. Juíza Corregedora Permanente, de modo que a decisão interlocutória atacada não se reveste da natureza de decisão terminativa do processo administrativo.

Logo, não caberia a esta E. Corregedoria Geral da Justiça examinar matéria ainda não definitivamente julgada pela Corregedoria Permanente.

Vejamos.

O pedido de providências foi instaurado perante a Corregedoria Permanente a partir de requerimento de abertura de matrícula referente ao apartamento subordinado ao número 23 e uma parte ideal correspondente a 1/8 da garagem coletiva, oriunda da transcrição nº 3.642, integrante do Edifício Umuarama. Por constatar irregularidade nos registros dos imóveis integrantes do referido Edifício Umuarama com base na Instituição do Condomínio, requereu a Registradora providências junto ao MM. Juiz Corregedor Permanente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código F6F1A6.

Ocorre que a Oficial encontrou óbice ao requerimento de abertura de matrícula porque foram elas abertas irregularmente para frações ideais. E, ainda, com relação à **matrícula 24**, tendo por objeto o apartamento 18, assinalou que a unidade foi construída e adaptada nos antigos pontos comerciais de números 08 e 09, aos quais foi anexo 1/8 da garagem coletiva do edifício, com indicação de um box específico da garagem, descrição que não consta na Especificação do Condomínio.

Por entender que estaria caracterizada a nulidade de pleno direito do registro (art. 214 da LRP) e buscando atender ao princípio da unitariedade, sugeriu a Registradora a retificação do registro para adequação à Instituição de Condomínio registrada, ou seja, propondo o encerramento da matrícula 24, dando lugar à matrícula do Ponto Comercial 08; à matrícula do Ponto Comercial 09 e abertura de matrícula da unidade autônoma denominada “Garagem coletiva”, atribuindo aos proprietários a titularidade sobre a fração ideal.

Todos os titulares de domínio foram intimados, mas quedaram-se inertes.

Sobreveio a decisão de fls. 78/81, com o seguinte teor em sua parte final:

> *Compulsando os autos, verifico que, apesar de terem, os condôminos, apresentado desinteresse na resolução do presente conflito registral, a sugestão da oficiala de registro de imóveis deve ser acolhida, na esteira do posicionamento Ministerial.*
>
> *Isso porque, conforme verifica-se da sugestão consoante no item "b" de f. 61, in verbis, é cediço que "o condômino*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código F6F1A6.

proprietário do imóvel de matrícula 24 (irregularmente aberta, já que não há averbação de alteração de instituição em condomínio e a mesma não foi apresentada quando solicitada) deverá retificar o seu registro, para que se adeque à instituição registrada, ou seja, para que tal matrícula seja encerrada e dê lugar à matrícula do Ponto Comercial 08, à matrícula do Ponto Comercial 09, tal como mencionados na convenção do condomínio e, assim, seja possível a abertura de matrícula da unidade autônoma denominada "Garagem Coletiva", na qual serão mencionados como proprietários todos os titulares de fração sobre a unidade autônoma referida, inclusive o proprietário do imóvel que atualmente é objeto da matrícula 24.

Considerando-se que o princípio da unitariedade da matrícula, acostado no artigo 176, §1º, I, da LRP, é de observância pública e obrigatória e dispõe que a todo imóvel deve corresponder uma única matrícula, isto é, um imóvel não pode ser matriculado por exemplo mais de uma vez, dispondo, ainda, que a cada matrícula deve corresponder um único imóvel, em outras palavras, significa dizer que não é possível que a matrícula descreva e se refira a mais de um imóvel.

Também em decorrência desse princípio é que não pode ser descerrada matrícula de parte ideal do imóvel, sendo indispensável, para a alienação ou oneração dessa parte ideal, que a matrícula seja do imóvel todo e aberta em nome de todos os proprietários.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código F6F1A6.

Dessa forma, é expressamente vedada a abertura de matrícula envolvendo parte ideal de imóvel, o que era possível no sistema das transcrições, onde se era transcrito título que muitas vezes envolvia parte ideal de imóvel, devendo ser recomposto o imóvel todo para se abrir a matrícula, ou mais claramente, segundo o Conselho Superior da Magistratura, referida recomposição "é semelhante à feitura de uma colcha de retalhos, reúne as expressões aritméticas das partes e os seus titulares atuais: é físico-jurídica" (Apel. Cível nº 003183-0).

Os princípios que regem o sistema registral têm como escopo conferir ao cidadão absoluta segurança dos atos registrários, não podendo ser desprezados, sob pena de se ferir a credibilidade dos registros e segurança do serviço público. Não obstante seu caráter didático, a não observância dos princípios fundamentais do registro de imóveis podem causar sérias consequências para o ato praticado, principalmente sua nulidade, como se observa do artigo 214 da Lei de Registros Públicos: "As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no independente de ação direta".

Dessa forma, constatada, às fs. 55-62, a violação ao princípio registrário da unitariedade matricial, consistente na irregularidade da matrícula imobiliária nº 24, que se encontra em conflito com a convenção condominial do edifício em comento (Umuarama), DETERMINO sejam intimados os proprietários de tal matrícula para que cumpram, no prazo máximo de 60 dias, as disposições

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código F6F1A6.

previstas ao item "b" de f. 61.

Servirá a presente decisão, com cópia da manifestação da oficiala de registros imóveis às fs. 55-62, como ofício aos mencionados proprietários.

É certo que a decisão atacada antecipou em grande parte o entendimento da MMa. Juíza Corregedora Permanente a respeito da matéria referente à nulidade do registro, na forma do art. 214 da Lei 6.015/73.

No entanto, ao final, apenas determinou que os recorrentes providenciassem requerimento de retificação do imóvel no prazo de 60 dias.

Nada mais deliberou e tampouco decidiu sobre o pedido de providências iniciado pela Oficial Registradora. Não há comando para encerramento ou abertura de novas matrículas. Não há sentença judicial terminativa reconhecendo a nulidade do registro à míngua de anuência ou provocação da recorrente após o decurso do prazo concedido.

Em resumo, não se sabe qual o destino do procedimento: se a Corregedoria Permanente reconhecerá a nulidade do registro; se determinará o encerramento e abertura de novas matrículas nos termos sugeridos **à revelia** da recorrente e/ou compulsoriamente; se indeferirá o requerimento, remetendo as partes às vias ordinárias.

Nada disso ficou decidido, de modo que, neste momento, descabe a apreciação do mérito recursal no âmbito desta E. Corregedoria Geral da Justiça, ficando reservada à recorrente a via recursal quando da sentença definitiva a ser lançada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Afinal, é certo não caber recurso administrativo contra decisões interlocutórias, que poderão ser examinadas juntamente com o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código F6F1A6.

recurso que versar sobre o mérito, em vista da inexistência de preclusão na esfera administrativa

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e dele não conhecer.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES
Juíza Auxiliar da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código F6F1A6.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 16 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0000489-94.2016.8.26.0028

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e dele não conheço**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código F6F898.