CONCLUSÃO

Em 13 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(23/2022-E)

Registro de imóveis – Pedido de cancelamento de averbações – Alegada existência de erro relativo ao número cadastral municipal lançado nas matrículas – Averbações realizadas de acordo com os documentos apresentados pela Municipalidade – Erro registrário não configurado – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por *Waldir Gazarra da Silva* contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 6° Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que julgou improcedente o pedido de providências formulado e indeferiu o pretendido cancelamento das averbações nº 08 da matrícula nº 118.981 e nº 03 da matrícula nº 118.980 da referida serventia imobiliária (fls. 315/318).

Alega o recorrente, em síntese, que é proprietário do imóvel matriculado sob nº 118.981 junto ao 6° Oficial de Registro de Imóveis da Capital, identificado no cadastro de contribuintes do

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 1064612-23.2020.8.26.0100 e o código AA4587.

Município de São Paulo pelo nº 149.153.0045-4, conforme lançado na matrícula imobiliária e na Certidão de Dados Cadastrais para fins de IPTU de 2010, data da aquisição do domínio. Diz que sempre pagou em dia os impostos referentes ao imóvel e que, no entanto, foi surpreendido com a notícia de que havia débitos tributários decorrentes do não pagamento do IPTU desde referido ano. A fim de verificar o ocorrido, compareceu à Secretaria da Fazenda Municipal de São Paulo, vindo a ser informado de que o IPTU de seu imóvel, na verdade, era lançado a partir do cadastro de contribuinte nº 149.153.0046-2 e não, 149.153.0045-4, sendo essa a razão da existência de valores inscritos em dívida ativa, cobrados judicialmente. Afirma que o número de contribuinte 149.153.0045-4 foi atribuído ao imóvel vizinho, conforme averbação realizada em 15.09.2014, e que a alteração do número de contribuinte de seu imóvel ocorreu apenas em 14.02.2018, sem que tivesse conhecimento a respeito. Diz ter agido de boa-fé ao efetuar o pagamento do IPTU ao longo de vários anos e que as averbações realizadas pelo registrador não correspondem à realidade fática, razão pela qual pretende o cancelamento das averbações nº 08 da matrícula nº 118.981 e nº 03 da matrícula nº 118.980 do 6° Oficial de Registro de Imóveis da Capital, a fim de restabelecer o número de contribuinte de seu imóvel na respectiva matrícula, tal como dela constava desde 2010 (fls. 324/336).

O proprietário do imóvel matriculado sob nº 118.980, vizinho do requerente, manifestou-se contrariamente à pretendida alteração (fls. 342/344).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 406/408).

É o relatório.

Opino.

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 1064612-23.2020.8.26.0100 e o código AA4587.

Pretende o recorrente o cancelamento das averbações nº 08 da matrícula nº 118.981 e nº 03 da matrícula nº 118.980 do 6° Oficial de Registro de Imóveis da Capital, referentes à alteração do número de contribuintes, para restabelecimento da alegada numeração correta.

Da análise da manifestação apresentada pelo Oficial de Registro (fls. 104/106) é possível concluir que, em verdade, não está caracterizada a ocorrência de erro registrário. As averbações questionadas foram realizadas em conformidade com os documentos apresentados ao registrador, à época, certo que o fólio real reproduz as informações passadas pela Prefeitura acerca do cadastro de contribuintes de IPTU (fls. 107/114 e 115/261).

Havendo incorreção no referido cadastro, a retificação há que ser requerida perante a Prefeitura para que, então, seja retificado o registro imobiliário.

Ocorre que o Município de São Paulo afirmou que, de fato, *"a matrícula nº 118.981 corresponde ao SQL 149.153.0046-2, Rua Douradoquara, nº 96, proprietário WALDIR GAZARRA DA SILVA"* e que *"a matrícula nº 118.980 corresponde ao SQL 149.153.0045-4, Rua Douradoquara, nº 94, proprietário Osvaldo Pereira do Nascimento"*, sendo que, de fato, *"havia erro anterior no cadastro que foi retificado"*, (fls. 286/288).

Nesse cenário, é possível afirmar, a partir das provas carreadas aos autos, que inexistem vícios na matrícula do imóvel de propriedade do recorrente, ou mesmo na matrícula do imóvel vizinho, devendo prevalecer a presunção de validade do registro imobiliário.

Por conseguinte, a despeito do inconformismo manifestado nas razões recursais e da boa-fé com que sustenta ter agido o recorrente, o fato é que a discussão relativa à regularidade dos pagamentos efetuados a título de IPTU deve ser travada junto à própria

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 1064612-23.2020.8.26.0100 e o código AA4587.

Municipalidade, na via administrativa ou, em caso de insucesso, em ação própria a ser ajuizada na esfera jurisdicional. Da mesma maneira, eventual questionamento da penhora do imóvel do recorrente deverá, se o caso, ser analisado pelo juízo que proferiu a ordem, tal como bem anotou a MM.ª Juíza Corregedora Permanente.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 28 de janeiro de 2022.

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 1064612-23.2020.8.26.0100 e o código AA4587.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, Gab 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1064612-23.2020.8.26.0100

Vistos.

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

Publique-se.

São Paulo, 03 de fevereiro 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 1064612-23.2020.8.26.0100 e o código AA4BFD.