

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1002768-70.2021.8.26.0445

(157/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – DUPLICIDADE DE MATRÍCULAS REFERENTES AO MESMO IMÓVEL E DE MESMA RAIZ FILIATÓRIA, CARACTERIZANDO A NULIDADE DE PLENO DIREITO, NOS TERMOS DO ART. 214, *CAPUT*, DA LEI Nº 6.015/1973 – MATRÍCULAS DESCERRADAS COM VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA DISPONIBILIDADE REGISTRAL – CANCELAMENTO DA MATRÍCULA MAIS RECENTE – RECORRENTE QUE, TENDO SE INSURGIDO CONTRA A DECISÃO PROFERIDA PELO MM. JUIZ CORREGEDOR PERMANENTE, ACABA POR RECONHECER A EFETIVA OCORRÊNCIA DE DUPLICIDADE DE MATRÍCULA – PERDA SUPERVENIENTE DO INTERESSE RECURSAL – IMPOSSIBILIDADE DE HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO CELEBRADO ENTRE OS TITULARES DE DOMÍNIO DAS MATRÍCULAS ABERTAS EM DUPLICIDADE, NA ESFERA ADMINISTRATIVA – RECURSO NÃO CONHECIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Mirante Construção e Comércio S/A.* contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente que julgou procedente o pedido de providências formulado

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 1002768-70.2021.8.26.0445 e o código DCA20B.

pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Pindamonhangaba/SP, determinando o bloqueio da matrícula nº 62.531 daquela serventia imobiliária (fls. 545/548, aclarada a fls. 580/581).

Arguiu a recorrente, preliminarmente, a nulidade da r. sentença recorrida, por cerceamento de defesa. No mérito, em síntese, afirma que é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 62.531 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Pindamonhangaba/SP, cuja área, diferentemente do quanto consignado na r. sentença recorrida, diverge daquela descrita na matrícula nº 8.494 do mesmo Cartório. Afirma que referidas matrículas, ambas com origem na matrícula nº 254 daquela serventia extrajudicial, espelham e retratam uma área inicial de 33.404,50m², sendo certo que, posteriormente, a matrícula nº 62.531 foi retificada, dela passando a constar uma área de 50.257,57m². Aduz que a matrícula nº 8.494 possui incorreções no que diz respeito à descrição do imóvel, titularidade, registros e averbações, o que justificaria a prevalência da matrícula nº 62.531 (fls. 589/626).

O Oficial de Registro manifestou-se a fls. 662/667.

A douta Procuradoria de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fls. 679/682).

Sobreveio aos autos a petição a fls. 688/692, em que as titulares de domínio dos imóveis matriculados sob nºs 62.531 e 8.494 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Pindamonhangaba/SP, *Mirante Construção e Comércio S/A.* e *Capri Torre Empreendimentos Ltda.*, respectivamente, reconhecem a existência de duplicidade de matrículas referente à mesma área e, então, pugnam pela homologação do acordo celebrado a fim de que, dentre outras deliberações, venha a prevalecer a matrícula

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 1002768-70.2021.8.26.0445 e o código DCA20B.

nº 62.531, que melhor descreve o imóvel.

Opino.

Desde logo, tendo a parte manifestado seu inconformismo contra a r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Como é sabido, a nulidade de pleno direito de que cuida o art. 214 da Lei nº 6.015/73 é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo, independentemente de ação judicial. Por essa razão, para o seu reconhecimento deve o vício ser evidente ao simples exame da face das tábuas registrárias, sem necessidade de verificações outras concernentes ao título.

No caso concreto, o Oficial de Registro constatou o descerramento de duas matrículas para uma mesma área, ambas com origem na matrícula nº 254, em afronta ao princípio da unitariedade matricial (art. 176, §1º, inciso I, da Lei nº 6.015/1973), o que foi confirmado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente que, bem por isso, determinou o cancelamento da matrícula mais recente, prevalecendo a mais antiga.

E muito embora tenha a recorrente se insurgido contra referida decisão, é certo que acabou por reconhecer a efetiva ocorrência de duplicidade de matrículas (fls. 688/692), o que implica a perda superveniente do interesse recursal.

No mais, importa anotar que, à luz dos princípios registrais, mostra-se inviável a manutenção da matrícula mais recente e

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 1002768-70.2021.8.26.0445 e o código DCA20B.

cancelamento da mais antiga, ainda que haja consenso entre os titulares de domínio a respeito. Da mesma maneira, não há amparo legal para a pretendida homologação do acordo celebrado pelas partes interessadas, nesta esfera administrativa, devendo a medida ser buscada na via jurisdicional, se o caso.

Diante do exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e, configurada a perda superveniente do interesse recursal, dele *não conhecer*.

Sub censura.

São Paulo, 08 de maio de 2023.

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 1002768-70.2021.8.26.0445 e o código DCA20B.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 16 de maio de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Fabiana Oller Radianti, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1 , subscrevi.

Proc. nº 1002768-70.2021.8.26.0445

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, mas dele **não conheço** por estar configurada a perda superveniente do interesse recursal.

Publique-se.

São Paulo, 16 de maio 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 1002768-70.2021.8.26.0445 e o código DCA23C.