CONCLUSÃO

Em 06 de agosto de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(339/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recurso administrativo – Inexistência de demonstração de nulidade de pleno direito da matrícula impugnada pelos recorrentes – Decreto de nulidade, ademais, que implicaria iminente risco de atingir terceiros de boa-fé beneficiados por usucapião – Falta dos pressupostos legais para cancelamento ou bloqueio – Parecer pela manutenção da sentença.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Sonia Kisielow Maio e o Espólio de Angiolino Carmelo Maio requereram (fl. 01/23 e 95/115), em síntese, o bloqueio e, depois, o cancelamento administrativo da matrícula n.º 28.389, do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, pois, segundo alegaram, esse assento seria nulo de pleno direito. Pelo que se consegue depreender do pedido inicial, os requerentes seriam, ao lado de Bolsa de Imóveis Desenvolvimento Imobiliário Ltda., condôminos do imóvel da dita matrícula n.º 28.389, cuja área estaria sobreposta à da matrícula n.º

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 1089069-90.2018.8.26.0100 e o código A23CD6.

25.465, e teriam interesse na declaração de nulidade, para sanar as falhas que, segundo julgam, foram praticadas na abertura do assento.

O 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo prestou informações (fl. 123/125).

Iussu iudicis (fl. 230/231) manifestaram-se a condômina Bolsa de Imóveis Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (fl. 263/279); os donos do imóvel da matrícula n.º 25.465 (com a qual, segundo se alegou, haveria sobreposição), a saber Ester Berra e Elio Berra (fl. 443/447); os donos do imóvel da matrícula n.º 59.085, confrontante (isto é, a Caixa Econômica Federal, a fl. 247/254, e o Instituto Nacional do Seguro Social, a fl. 516/519); e o Município de São Paulo (fl. 245/246).

Deferiu-se a produção de prova pericial (fl. 763/764, 784, 794, 803, 809, 827/829), e os interessados pediram o parcelamento dos relativos honorários (fl. 830/831).

Segundo a r. sentença (fl. 832/837), a alegada sobreposição de matrículas, se houvesse, só poderia dar causa a cancelamento, no âmbito administrativo, se houvesse concordância de todos os interessados ou prova clara de que se tratasse de vício de pleno direito. Contudo, a condômina do imóvel da matrícula por cancelar, os donos do prédio da matrícula que subsistiria e os confrontantes discordaram da providência. Além disso, as descrições defeituosas, admitidas na época da lavratura dos títulos e registros em questão, não chegam a perfazer agora a hipótese de incidência do art. 214 da Lei de Registros Públicos. Dessa maneira, se a imprecisão descritiva hoje leva a discussão acerca do efetivo domínio sobre a área, a questão tem de ser

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 1089069-90.2018.8.26.0100 e o código A23CD6.

resolvida na via jurisdicional, pois a mera anterioridade de uma inscrição não indicará que seja a legítima. Acrescenta o r. *decisum* que a data dos registros faz possível cogitar eventual usucapião, o que é outro impeditivo para o cancelamento administrativo (Lei n.º 6.015/1973, art. 214, § 5º). Finalmente, a falta de prova de irregularidade – ausência essa demonstrada pela alegação de que seria necessário produzir prova pericial, inclusive – impede o bloqueio do assento, cuja urgência tampouco ficou demonstrada, como indica o fato de que os requerentes se dispuseram a pagar os honorários periciais em dez prestações mensais. Por tudo isso – concluiu a MM.ª Juíza Corregedora Permanente –, a solução correta está na retificação das matrículas, ou na propositura de ação contenciosa em que seja resolvida a incerteza dominial, depois de realizada perícia, a qual, só ali na via jurisdicional, atende de modo adequado a pretensão dos postulantes.

Em seu recurso (fl. 844/879), os requerentes tornam a sustentar que são irregulares as inscrições supostamente decorrentes da transcrição n.º 57.696 (fl. 863/876, especialmente), que foram desaguar na matrícula n.º 28.389; aduzem que essas inscrições não têm por objeto áreas que estivessem compreendidas no objeto da dita transcrição n.º 57.696; afirmam que isso se poderia demonstrar cabalmente por meio de perícia, a qual, entretanto, foi irregularmente indeferida pelo juízo *a quo;* e pedem, por conseguinte, ou a cassação do r. *decisum,* para que se ponha a causa em prova e se faça o exame que pretendiam, ou, então, que se lhes defira, desde logo, o cancelamento pretendido.

A Caixa Econômica Federal, Ester Berra e Elio Berra, o Instituto Nacional do Seguro Social e Bolsa de Imóveis Desenvolvimento

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 1089069-90.2018.8.26.0100 e o código A23CD6.

Imobiliário Ltda. apresentaram contrarrazões (fl. 947/950, 954/956, 962/965 e 966/982).

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso administrativo (fl. 993/995).

É o relatório.

Opino.

2. Preliminarmente, interposto com o nome de apelação, o recurso (fl. 844/879) vem sendo processado, como é correto, na forma prevista no Código Judiciário, art. 246 (fl. 945), já que a matéria versada concerne a ato de cancelamento, que se faz por averbação, isto é: a controvérsia não diz respeito, propriamente, a um registro *stricto sensu* (Lei n.º 6.015/1973, arts. 167, I, 203, II, e 296). De qualquer forma, o mero erro de nominação não prejudica em nada o recebimento e o exame do recurso administrativo, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, aliás idêntico para essa espécie e para o apelo (Lei de Registros Públicos, art. 202, c. c. Cód. de Proc. Civil, art. 1.003, § 5º, de um lado, e Código Judiciário, art. 246, de outro).

No mérito, o recurso não merece provimento.

Os interessados, ora recorrentes, pedem o bloqueio (Lei n.º 6.015/1973, art. 214, §§ 3º e 4º) e, sucessiva e cumulativamente, o cancelamento (art. 214, *caput* e §§ 1º e 5º, e art. 233, I; Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – NSCGJ, Tomo II, Capítulo XX, item 71) da matrícula n.º 28.389, do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

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 1089069-90.2018.8.26.0100 e o código A23CD6.

O bloqueio, como se sabe, é medida administrativa de caráter preventivo e pressupõe que, demonstrada ou vislumbrada situação de nulidade de pleno direito (Lei n.º 6.015/1973, art. 214, *caput* e § 1º), seja também constatado que a superveniência de novas inscrições ("registros") poderá causar danos de difícil reparação (art. 214, § 3º).

O cancelamento (na espécie que aqui se discute, note-se, o que de nenhuma forma esgota o gênero) pressupõe também, e com maior força de razão, a existência de alguma nulidade que, insanável, implique a necessidade de extirpar-se, de vez por todas, determinada matrícula do conjunto dos assentos do registro de imóveis, sem risco de ofensa a direito de terceiros. À diferença do bloqueio (que, repita-se, é medida acautelatória), o cancelamento não pode ser imposto sem que antes se ouçam todos os atingidos, e não pode ser cumprido sem que a relativa decisão preclua ou passe em julgado (Lei n.º 6.015/1973, arts. 250, I, e 259). Essa audiência dos afetados pode ser colhida em processo de jurisdição contenciosa ou voluntária (naturalmente) ou, ainda, em processo administrativo, como é o caso deste.

In casu, a nulidade alegada pelos interessados consiste, a seu ver, em sobreposição ou duplicidade da área contida na matrícula n.º 28.389 (fl. 194/207) a outra abrangida pela matrícula n.º 25.465 (fl. 208/210).

Todavia, esse defeito por sobreposição ou duplicidade não entra, neste caso concreto, no conceito de nulidade de pleno direito do *caput* do art. 214, pois não é vício que se constate por exame extrínseco, a partir do mero cotejo e análise dos assentos.

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 1089069-90.2018.8.26.0100 e o código A23CD6.

Com efeito, a matrícula n.º 28.389 (fl. 194/207), aberta em 29 de junho de 1978, traz a seguinte descrição de seu objeto:

> "IMÓVEL: - UMA ÁREA DE TERRENO situada à Rua do Porto, atualmente Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, na Chácara Itaim, no 28º sub-distrito Jardim Paulista, com as seguintes características, medidas e confrontações: começa num ponto da Rua do Porto, atual Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, aproximadamente 321,00 m. da esquina desta com a Rua Jusseape, do lado direito de quem desta esquina entra na rua do Porto; deste ponto deflete à direita, formando um ângulo reto com o alinhamento da Rua do Porto, atual Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior e segue em reta uma distância de 30,00 ms; daí deflete à esquerda e segue em reta uma distância de 42,70ms até alcançar o alinhamento da Rua do Porto, atual Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, de onde dobra a esquerda e segue por este alinhamento numa distância de 30,50m. até encontrar o ponto onde se deu início à presente descrição, formando, portanto, um triângulo, e encerrando a área de 466,10ms2; e confrontando pelo lado direito com terrenos de propriedade de Guido Berra e pelo lado esquerdo e fundos com o Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Comerciários ou sucessores.-"

Por sua vez, a matrícula n.º 25.465 (fl. 208/210), descerrada em 16 de fevereiro de 1978, descreve o seguinte:

> "IMÓVEL: - Casa e respectivo terreno à rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 1462-A, antiga rua do Porto, no lugar denominado Chácara Itaim, no 28º Sub-Distrito Jardim Paulista medindo 9m. de frente para Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, antiga rua do Porto, 36m. da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno confrontando com propriedade de

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 1089069-90.2018.8.26.0100 e o código A23CD6.

> Roberto dos Santos Correia Schleior e ou Vicente Merelo Garcia, anteriormente com propriedade de Juliana Nogueira, 30m. da frente aos fundos do lado esquerdo, confrontando com propriedade de Filomena Bataglia, anteriormente com propriedade de Juliana Nogueira, tendo nos fundos 10,50m., confrontando com propriedade de José Serafim Abrantes, anteriormente com propriedade do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Comerciários, ou sucessores, encerrando a área de 297m2."

Ou seja: como dito, a demonstração de duplicidade ou sobreposição das matrículas não se tira, diretamente, desses mesmos assentos. Confira-se, nesse sentido, a bem fundamentada informação prestada pelo ofício de registro de imóveis a fl. 123/125, que concluiu:

> "[...] insta salientar que, embora tenham sido constatadas as divergências acima apontadas, não é possível afirmar, com segurança, a ocorrência da sobreposição alegada, nem tampouco quantificá-la [...]."

A apuração do suposto defeito demandaria exame pericial que indicasse as confrontações exatas de cada uma dessas áreas e, com isso, eventuais duplicidades ou sobreposições. Contudo, para que essa perícia tivesse a utilidade pretendida pelos recorrentes (*i. e.,* para que, demonstrando a duplicidade ou sobreposição, efetivamente servisse para obter o cancelamento) seria preciso, ainda, que ficasse perfeitamente claro que não prevaleceria a situação jurídica estampada na matrícula cujo desfazimento se pretende.

Isso, porém, não é de nenhuma forma claro, antes pelo contrário: as áreas em questão situam-se em zona de alto adensamento populacional, em ponto mais ou menos central desta comarca, de maneira

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 1089069-90.2018.8.26.0100 e o código A23CD6.

que o decreto de nulidade, baseado em mera apuração tabular, dentro destes autos administrativos, sempre implicará iminente risco a quem, de boa-fé, houver preenchido os requisitos de usucapião desses imóveis (§ 5º do art. 214 da Lei de Registros Públicos). Nesse contexto, a única solução prestante está, como ressaltado na r. sentença impugnada, em buscar-se o socorro da via jurisdicional, em que se possa não apenas resolver a questão da nulidade dos assentos, mas também decidir acerca da consequência dominial daí porventura resultante.

Por fim, cumpre acentuar que, não havendo indicação suficiente de nulidade de pleno direito, não há lugar para o bloqueio pretendido: até que se demonstre de modo diverso na esfera contenciosa, as matrículas em discussão (fl. 194/207 e 208/210) produzem os seus efeitos, sem que haja boa razão para impedir, nelas, a superveniência de novas inscrições.

3. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente ofereço ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso administrativo e, no seu mérito, pelo seu não provimento.

Sub censura.

São Paulo, 29 de setembro de 2021.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

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 1089069-90.2018.8.26.0100 e o código A23CD6.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1089069-90.2018.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 04 de outubro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, conheço do recurso administrativo e, no mérito, nego-lhe provimento.

São Paulo, 04 de outubro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1089069-90.2018.8.26.0100 e o código A23D15.