(310/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – REQUERIMENTO DE RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA – IMPOSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DO DOMÍNIO POR TAL VIA – POSSIBILIDADE, POR OUTRO LADO, DE CINDIBILIDADE DO TÍTULO QUE PREVÊ A ALIENAÇÃO DE MAIS DE UM IMÓVEL – AUSÊNCIA DE NULIDADE DO REGISTRO EFETUADO EM APENAS UM ASSENTO – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO, COM DETERMINAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Vilma Barberini** contra a r. sentença de fls. 244/247, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Pedro, que julgou improcedente pedido de providências instaurado para retificação e unificação da transcrição n.13.563 e da matrícula n. 2.142 daquela serventia (prenotação n. 115.906 – fl. 29).

A parte afirma que adquiriu um imóvel com seu ex-cônjuge em 18 de maio de 1981, resultante da unificação dos imóveis da transcrição n. 13.563 e da matrícula n. 2.142, conforme consta na escritura pública de venda e compra de fls. 18/19; que referida escritura foi apresentada à serventia, mas o registro da aquisição ocorreu apenas na matrícula n. 2.142

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028A4B.

(área menor), sem ingresso na transcrição n. 13.563 (área maior); que não houve unificação das áreas nem indicação de exigência em nota devolutiva; que, antes do registro da escritura, já havia averbação da mesma construção em ambos os assentos imobiliários (habite-se n. 001/81, expedido pela Prefeitura de São Pedro em 12/01/1981), indicando tratar-se da mesma área e do mesmo proprietário (Biagio Svazate), o que fundamentou a elaboração da escritura de venda e compra do todo aos novos compradores, com unificação de áreas e abertura de nova matrícula, o que não foi feito; que houve nova omissão por parte do Oficial ao ser apresentado o formal de partilha resultante de seu divórcio e de seu ex-cônjuge em 1985, o qual também não foi registrado na transcrição n. 13.563 (área maior); que é reconhecida pelo Município como legítima proprietária dos imóveis, ainda que não tenha conseguido acesso à planta da quadra fiscal e às demais informações fiscais do imóvel cadastrado na matrícula n. 2.142, conforme exigência de item "4" da nota devolutiva (fl. 29); que o Oficial reconhece o erro registral no item "5" da devolutiva, mas entende não ser possível a retificação prevista no artigo 213 da Lei n. 6.015/73, pois a escritura de venda e compra se refere a imóvel distinto daquele que deveria ter sido objeto da unificação, o que não pode ser corrigido extrajudicialmente; que, durante todos estes anos, sempre acreditou que os assentos imobiliários estavam em ordem, devidamente unificados conforme constava na escritura, inclusive perante a municipalidade, com recolhimento dos tributos devidos pela propriedade.

Nesse contexto, solicitou a retificação da transcrição n. 13.563 para registro da escritura pública de compra e venda (fls. 18/19), com transferência da propriedade em nome dos adquirentes, bem como do formal de partilha (fls. 23/26), que atribuiu o imóvel integralmente a ela. Além disso, requereu a unificação dos imóveis da matrícula n. 2.142 e da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028A4B.

transcrição n. 13.563 por meio de averbação, com cancelamento e abertura de nova matrícula nos termos dos artigos 234 e 235 da Lei n. 6.015/73, visto serem imóveis contíguos e pertencentes ao mesmo proprietário, incluindo a construção já existente em ambos, o que possibilitará a atualização dos dados fiscais perante a municipalidade (fls. 01/16). Documentos foram produzidos às fls. 17/32.

A Corregedoria Permanente, por meio da decisão de fls. 39/40, concedeu prioridade na tramitação (artigo 71 da Lei n. 10.741/2003) e determinou que a parte comprovasse ser beneficiária da justiça gratuita ou recolhesse as custas judiciais, sob pena de extinção do feito, o que foi cumprido às fls. 48/52.

O Oficial prestou informações às fls. 53/56, esclarecendo que os registros realizados na matrícula n. 2.142, especialmente a partir do R.3, estão equivocados; que a escritura de compra e venda de fls. 18/19 merecia ter sido qualificada negativamente, já que o imóvel alienado não coincide com qualquer outro daquela serventia; que os proprietários deveriam ter primeiramente unificado os terrenos da transcrição n. 13.563 e da matrícula n. 2.142 e, em seguida, aberto uma nova matrícula para o todo (300 metros quadrados), onde seria registrada a escritura; que os atos registrais subsequentes, R.4 e AV.5, deveriam ter sido feitos sobre o terreno já unificado; que não se trata de hipótese de retificação (artigos 212 e 213 da LRP), mas de registro de título que não atendia às exigências legais e, como tal, deve ser cancelado nos termos do artigo 214 da LRP; que não é possível afirmar que a venda envolveu também a transcrição n. 13.563, pois o imóvel vendido foi o todo unificado, o que não se confunde com o imóvel da matrícula ou da transcrição; que a parte pretende não a retificação do registro, mas a solução da injusta situação a que foi submetida; que a unificação requer aprovação municipal nos termos do item 75.1, do Cap. XX,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028A4B.

das NSCGJ, a indicar a regularização fiscal dos terrenos; que o item 75, do Cap. XX, das NSCGJ, veda a utilização da unificação como mecanismo de regularização do imóvel, sendo pacífico o entendimento de que a retificação não deve servir como forma de aquisição da propriedade; que a usucapião da área correspondente à transcrição n. 13.563 parece ser o único meio viável para satisfazer a pretensão da parte. Documentos foram produzidos às fls. 57/61.

O Ministério Público manifestou-se à fl. 64 pela realização de instrução probatória, notadamente para que a parte juntasse a planta dos imóveis em questão, com correspondentes descrições e metragens, bem como pela intimação dos confrontantes e da Fazenda Pública Municipal.

A parte solicitou prazo suplementar de trinta dias para providenciar documentos (fl. 72), o que foi deferido (fl. 73).

O Município de São Pedro informou à fl. 74 que a área de cem metros quadrados descrita na matrícula n. 2.142 foi destacada da matrícula n. 2.141 e não foi unificada à área da transcrição n. 13.563; que não houve pedido formal do interessado, tampouco autorização para a unificação dos imóveis; que, em relação à regularidade fiscal, seriam adotadas as providências legais cabíveis para criação de cadastro imobiliário próprio para o imóvel descrito na matrícula n. 2.142. Documentos vieram às fls. 75/80.

A parte noticiou que a municipalidade esteve em seu imóvel e a notificou para apresentar o projeto de unificação das áreas da matrícula n. 2.142 e da transcrição n. 13.563, o qual foi apresentado por *e-mail*, e que aguarda notificação para a entrega de plantas e memoriais impressos, os quais trouxe aos autos; que está buscando localizar os confrontantes tabulares do imóvel da transcrição n. 13.563 junto à serventia

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028A4B.

(fls. 90/92). Documentos vieram às fls. 93/124.

O Ministério Público informou, à fl. 127, que aguarda o projeto de unificação apresentado à Prefeitura Municipal (fls. 95/118), bem como que não se opõe ao pedido de prazo para indicação dos confrontantes, o qual foi deferido pela decisão de fl. 129.

A parte reconheceu, então, que não conseguiu localizar o confrontante Mario Gomes de Oliveira e que a menção a Nivaldo Pessotti como confrontante em ambos os lotes pode estar equivocada. Solicitou, assim, a intimação do Oficial de Registro para aprimorar as buscas e identificar os confrontantes dos imóveis da matrícula n. 2.142 e da transcrição n. 13.563 (fls. 130/133). Documentos foram produzidos às fls. 134/135.

O Município de São Pedro informou que não houve lançamento e cobrança do Imposto Territorial Urbano (ITU) sobre a área de cem metros quadrados destacada da matrícula n. 2.141 e que não consta no cadastro imobiliário municipal o lançamento individualizado do ITU sobre a área da matrícula n. 2.142, o que indica a necessidade de criação de cadastro imobiliário para essa área. Informou também que, até a conclusão do procedimento de unificação dos imóveis, continuará lançando individualmente os respectivos impostos (fl. 140).

Nova manifestação do Ministério Público à fl. 144.

A parte informou as providências tomadas no procedimento de unificação dos lotes e solicitou prazo suplementar para concluir as pendências junto à municipalidade (fls. 148/149), o que foi deferido pela decisão de fl. 152.

Nova manifestação da parte, informando que o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028A4B.

procedimento administrativo foi finalizado, com aprovação do projeto de unificação dos lotes, inclusive com a expedição de IPTU do imóvel da matrícula n. 2.142 em seu nome, bem como indicando as matrículas dos confrontantes, para que sejam notificados a se manifestar sobre a unificação pretendida nos termos do § 3º, inciso II, do artigo 213 da LRP (fls. 155/157). Documentos foram produzidos às fls. 158/172 e 178/179.

Certidões de intimação dos confrontantes tabulares foram produzidas às fls. 180/187 e 201/204, com decurso de prazo para apresentação de resposta (fl. 208).

O Município de São Pedro informou a aprovação da unificação dos lotes e sua regularização cadastral (fls. 226/228).

A parte reiterou os pedidos formulados na inicial (fls. 235/236).

O Ministério Público opinou favoravelmente à retificação e à unificação dos registros (fls. 240/242).

O MM. Juiz Corregedor Permanente, por meio da sentença de fls. 244/247 e 256, julgou improcedentes os pedidos por considerar que as hipóteses previstas nos artigos 212 e 213 da Lei n. 6.015/73 não estavam presentes, a tornar inviável a retificação dos registros. Em relação à unificação, embora tenha sido aprovada pela municipalidade, considerou que o imóvel da transcrição n. 13.563 não está em nome da parte, sendo vedada a fusão de matrículas como mecanismo para regularização da propriedade nos termos do item 75, Cap. XX, das NSCGJ.

Inconformada, a parte apresentou apelação, defendendo que a escritura de compra e venda de fls. 18/19 não foi cancelada e é válida nos termos da legislação civil, havendo excesso de formalismo que impede

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028A4B.

o seu registro; que o erro registrário é sanável e não altera a vontade das partes quanto à transmissão do domínio dos imóveis da matrícula n. 2.142 e da transcrição n. 13.563, os quais estão unificados de fato; que não se trata de pedido de incorporação de novas áreas adquiridas, mas sim de registro da escritura na transcrição n. 13.563, tal como ocorreu na matrícula n. 2.142; que o negócio foi celebrado há mais de quarenta anos, sendo possível a retificação prevista no inciso II do artigo 213 da Lei n. 6.015/73, notadamente por se tratar de unificação *intra muros*, sem oposição dos confrontantes ou da municipalidade; que pretende conferir integral eficácia à escritura pública para regularizar a transferência do domínio do imóvel da transcrição n. 13.563, de modo que possa proceder com a unificação dos assentos imobiliários, tal como aprovado pelo Município (fls. 259/273).

Nova manifestação do Oficial à fl. 284, reiterando integralmente as razões de fls. 53/56.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo reconhecimento da nulidade de pleno direito do registro do título de aquisição da recorrente na matrícula n. 2.142 da serventia em questão e pelo não provimento do recurso (fls. 288/291).

É o relatório.

De início, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o que se busca é ato de averbação (retificação administrativa e unificação de assentos imobiliários), a apelação interposta às fls. 259/273 deve ser recebida como recurso administrativo.

Vale notar, ainda, que não há notícia de prenotação válida. A nota devolutiva indica que a prenotação n. 115.906 venceu em 16/05/2019 (fl. 29), enquanto o feito só foi protocolado em 10/12/2019, após o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028A4B.

vencimento da prenotação. Assim, o pedido estaria prejudicado.

Contudo, como se trata de alegação de nulidade de pleno direito do registro (artigo 214 da Lei de Registros Públicos), tal como apontado pelo Oficial (fl. 54) e pela Procuradoria de Justiça (fls. 288/291), importante a análise do mérito.

Neste âmbito, o recurso não comporta provimento.

Vejamos os motivos.

A parte interessada, ora recorrente, formulou o requerimento diretamente ao Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Pedro, o qual, embora tenha julgado o pedido de providências improcedente, manteve a recusa de retificação e unificação da transcrição n. 13.563 e da matrícula n. 2.142 daquela serventia (fls. 13 e 20/21).

A parte esclarece que adquiriu os referidos imóveis com seu ex-cônjuge por meio da escritura de compra e venda de fls. 18/19, que foi levada a registro. Houve ingresso, porém, apenas na matrícula n. 2.142 (R.3/2.142, de 08 de julho de 1981 – fls. 20/21).

Posteriormente, em decorrência de partilha, tornou-se a única proprietária dos bens (formal de partilha de fls. 23/26, levado a registro, mas com ingresso, em 25 de junho de 1985, também apenas na matrícula n. 2.142: R.4/2.142 - fl. 21).

Após mais de trinta anos, ao ser notificada pelo Município de São Pedro para atualização do cadastro imobiliário, a parte identificou uma série de equívocos registrais.

Diante disso, dirigiu-se à serventia em questão com o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028A4B.

intuito de regularizar os imóveis, incluindo a unificação dos assentos imobiliários (transcrição n. 13.563 e matrícula n. 2.142), com o cancelamento das matrículas existentes e a abertura de uma nova.

Tais medidas foram requeridas pela via retificatória, inclusive com autorização da municipalidade para unificação dos assentos imobiliários (fls. 179 e 226/227), ainda que após a qualificação negativa do Oficial (fl. 29).

Ocorre que, o procedimento de dúvida, cujas disposições se aplicam ao pedido de providências, em que se busca ato de averbação (item 39.7 do Capítulo XX das NSCGJ), não admite dilação probatória.

As diligências apontadas no artigo 201 da Lei n. 6.015/73 são raras e de incidência bastante específica. Entre elas pode-se cogitar a juntada de registro cuja análise é importante para o julgamento do feito ou a oitiva do Tabelião responsável pela lavratura da escritura apresentada a registro, conforme previsão expressa no item 39.4.1 do Capítulo XX das NSCGJ.

O procedimento desenvolvido em primeiro grau, no entanto, adotou uma série de providências incompatíveis com o âmbito restrito de competência da via administrativa.

No que tange ao pedido formulado, há que se observar que a retificação da descrição de registros depende do atendimento dos requisitos previstos nos artigos 212 e 213, inciso II, da Lei n. 6.015/73, sendo que, pela segurança que se espera do sistema, somente a retificação *intra muros*, aqui entendida como retificação interna, nas forças do próprio título de domínio, é legítima.

Assim, a retificação administrativa dos registros públicos,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028A4B.

realizada diretamente junto ao Oficial registrador, somente é possível nos casos em que o erro ou a omissão possam ser facilmente identificados e não haja lide, admitindo-se imediata transação para superação de divergências envolvendo direitos disponíveis.

Em sendo evidente o erro na transposição do título na transcrição originária, retificação seria possível.

A Lei n. 6.015/73, em seu art. 213, inciso I, alínea "a", estabelece que o Oficial retificará o registro ou a averbação de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título.

Nesse sentido, também o item 135 do Capítulo XX das Normas de Serviço desta Corregedoria Geral da Justiça:

> "*135. A retificação administrativa de erro constante do registro será feita pelo Oficial de Registro de Imóveis ou através de procedimento judicial, a requerimento do interessado.*
>
> *135.1 O oficial retificará o registro ou a averbação, de ofício ou a requerimento do interessado, quando se tratar de erro evidente e nos casos de:*
>
> *a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título*".

A via retificatória, portanto, **não pode ser utilizada como meio de aquisição da propriedade**, mas tão somente como instrumento para correção de falhas ou lacunas facilmente comprováveis em transposições já existentes.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028A4B.

É nesse sentido a nota ao item 136.6 do Cap. XX das NSCGJ, nos seguintes termos (destaques nossos):

> "***A retificação será negada pelo Oficial de Registro de Imóveis sempre que não for possível verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta e no memorial descritivo****, identificar todos os confinantes tabulares do registro a ser retificado, ou implicar transposição, para o registro, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público, ainda que não seja impugnada.* ***A transposição de parcela de imóvel pertencente a confrontante somente será admitida na hipótese de transação, na forma do subitem 136.24, com prova do recolhimento do imposto que incidir***".

A negativa à retificação da transcrição n. 13.563, que visava não correção de erro ou suprimento de omissão, mas regularização do domínio, não merece, assim, reparo.

Note-se, ainda, que o artigo 214 da Lei n. 6.015/1973 autoriza o cancelamento do ato registral quando se tratar de nulidade registrária de pleno direito, constatável de plano, sem necessidade de exame de outros documentos ou fatos.

Somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao próprio procedimento de registro, permite o cancelamento do ato independentemente de ação direta.

Em outros termos, a nulidade de pleno direito de que cuida o artigo mencionado é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca, e, por isso, suscetível de ser declarada

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028A4B.

diretamente em processo administrativo, independentemente de ação judicial.

Isto porque, nesta via administrativa, como já visto, não há espaço para instrução ou avaliação de vícios intrínsecos dos títulos levados a registro ou averbação, de modo que incabível análise de sua higidez material.

Neste sentido, diversos são os precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça:

> "*NULIDADE DO REGISTRO. Artigo 214 da Lei de Registros Públicos. Nulidade do Registro (modo) e não do título. Somente é cabível na via administrativa o conhecimento de vício atinente à nulidade direta do registro e não do título (vício intrínseco). Nulidade do título somente é passível de conhecimento na via jurisdicional - Recurso não provido*." (CGJ, proc. n. 1050759-49.2017.8.26.0100, DJ 13.03.2018).
>
> "*REGISTRO DE IMÓVEIS - registro de alienação fiduciária - eventuais vícios do título que só podem prejudicar o registro, por via oblíqua, mediante atuação da jurisdição - via administrativa inapropriada - art. 214, da Lei n° 6.015/73, inaplicável - Recurso desprovido*." (CGJ, proc. n. 0006400-50.2013.8.26.0236, DJ 11/10/16).
>
> "*REGISTRO DE IMÓVEIS. Pedido de Providências que visa cancelar ou retificar o registro. Inexistência de nulidade formal e extrínseca, relacionada exclusivamente ao registro - Inaplicabilidade do artigo 214 da Lei de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028A4B.

Registros Públicos - Vício exclusivo do título, de natureza intrínseca. Hipótese que se enquadra no artigo 216 da Lei de Registros Públicos Recurso não provido." (CGJ, parecer n. 2015/76433, DJ 07/07/15).

No caso concreto, porém, as falhas praticadas pelo Oficial, notadamente quanto à ausência de registro da escritura de compra e venda de fls. 18/19 na transcrição n. 13.563, não maculam os atos registrais praticados na matrícula n. 2.142 (fls. 20/21 e 22).

De fato, quando apresentada, a escritura de compra e venda de fls. 18/19 estava formalmente em ordem e merecia ingresso imediato em ambos os assentos, ou seja, tanto na matrícula n. 2.142, como na transcrição n. 13.563, notadamente por assim documentar o negócio celebrado entre as partes:

"*<u>UMA CASA RESIDENCIAL</u>, localizada nesta cidade de São Pedro, com frente para a Rua Maestro Benedito Quintino, sob nº 253, com o seu terreno e quintal que mede 10,00 mts. (dez metros) de frente, fundo correspondente, por 30,00 mts. (trinta metros) da frente ao fundo em cada face lateral, divisando atualmente pela frente com àquela Rua, no fundo com José Luiz Bissoli, pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com Antonio Natal Baltieri e Mario Gomes de Oliveira e pelo lado esquerdo com Bernardino de Oliveira - ora comprador - ; e fora havido o terreno da unificação dos imóveis havidos pelas transcrição 13.563 livro 3-AA e Registro nº 01 feito na Matrícula 2.142, do Cartório de Registros Públicos desta Comarca, e a Casa Residencial por construção*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028A4B.

própria deles vendedores cujo "Habite-se" foi expedido pela Prefeitura Municipal de São Pedro em 12/01/81, sob nº 001/81 (...)".

Como se vê, a parte recorrente, conjuntamente com seu marido, adquiriu os imóveis descritos em ambos os registros. Ainda que tais bens estivessem unificados de fato, não havia qualquer dúvida quanto à sua identificação com aqueles descritos na matrícula e na transcrição, de modo que nada justificava o ingresso apenas na matrícula n. 2.142 (fls. 20/21), sem esclarecimento complementar em nota devolutiva.

Por consequência, a partilha superveniente, por meio da qual a propriedade dos imóveis foi transferida apenas à parte, também deveria ter tido ingresso em ambos os registros.

Em outros termos, além de ser possível a manutenção dos registros já feitos na matrícula n. 2.142, não se encontra vedação para o ingresso dos títulos também na transcrição n. 13.563, o que regularizará integralmente o domínio da parte sobre o todo adquirido.

Pelo princípio registral da parcelaridade ou cindibilidade dos títulos, é possível o registro parcial dos direitos neles constantes, aproveitando-se determinados elementos cujo ingresso seja imediato no fólio real, desde que não guardem relação de dependência ou unicidade entre si.

Assim, a cisão é admitida quando, num mesmo título formal, há pluralidade de fatos jurídicos sobre um mesmo imóvel ou há dois ou mais imóveis envolvidos no negócio jurídico, como ocorre no caso concreto.

Nesse sentido, destaca-se precedente do E. Conselho

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028A4B.

Superior da Magistratura (destaques nossos):

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS – APELAÇÃO – DÚVIDA – NEGATIVA DE REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA – **CINDIBILIDADE DO TÍTULO PERMITIDA** – **IMÓVEIS SITUADOS NA MESMA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** – **PRECEDENTES DO CSM** – ART. 187 DA LRP QUE NÃO EXIGE A EFETIVAÇÃO DE TODOS OS REGISTROS MAS APENAS TRAZ TÉCNICA DE INSCRIÇÃO NO PROTOCOLO. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO*" (TJSP; Apelação Cível 1008124-45.2019.8.26.0565; Relator (a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de São Caetano do Sul - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/02/2021; Data de Registro: 05/03/2021).

Na mesma linha de raciocínio, por ocasião do julgamento da Apelação Cível n. 0027539-71.2014.8.26.0576, bem observou-se em voto convergente:

> "*Ademais, como havia sido exposto em 27.1.2015, no julgamento da Apelação Cível 300543-41.2013.8.26.0601, deste E. Conselho, o princípio da cindibilidade implica o seguinte:*
>
> *a) a cisão possível é a do título formal (= do instrumento), e não do título causal (= do fato jurídico que, levado ao registro de imóveis, dá causa à mutação jurídico-real);*
>
> *b) a possibilidade de cisão decorre do princípio da*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028A4B.

unitariedade (ou unicidade) da matrícula (LRP/73, art. 176, I); e

c) o título formal pode cindir-se em dois casos: ou quando um mesmo e único título formal disser respeito a mais de um imóvel; ou quando um mesmo e único título formal contiver dois ou mais fatos jurídicos relativos a um mesmo e único imóvel, contanto que esses fatos jurídicos não constituam uma unidade indissolúvel."

Neste contexto, não há por que se falar em nulidade (artigo 214 da Lei n. 6.015/73), mas sim em falha funcional do Oficial.

Confirma-se, outrossim, que solução não poderia ser alcançada pela via retificatória.

Para a regularização pretendida, a parte deverá formular requerimento perante a serventia extrajudicial (obtendo prenotação válida), no sentido de que os títulos (escritura de compra e venda de fls. 18/19 e formal de partilha de fls. 23/26) sejam registrados também na transcrição n. 13.563.

Tais providências possibilitarão unificação posterior dos assentos imobiliários tal como já aprovado pela municipalidade no curso deste procedimento (fls. 179 e 226/227), com averbação do encerramento de cada um deles e abertura de uma nova matrícula para o imóvel unificado, nos termos dos artigos 234 e 235 da Lei n. 6.015/73.

Necessária, ainda, apuração dos fatos, por envolverem falha procedimental, pela Corregedoria Permanente em expediente próprio.

Por fim, cabe registrar que, na via administrativa, não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028A4B.

incidem custas, despesas ou honorários.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e, ainda que por fundamento diverso, seja negado provimento a ele, com determinação à Corregedoria Permanente para apuração, em expediente próprio, das falhas funcionais constatadas neste expediente (qualificação incompleta, autorizando-se o ingresso dos títulos apenas na matrícula n. 2.142, sem avaliação da situação da transcrição n. 13.563, ambas do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Pedro), com comunicação das providências a esta Corregedoria Geral da Justiça para acompanhamento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028A4B.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 22 de maio de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003352-79.2019.8.26.0584

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e **nego provimento** a ele, determinando à Corregedoria Permanente a devida apuração, em expediente próprio, das falhas funcionais constatadas neste expediente (qualificação incompleta, autorizando-se o ingresso dos títulos apenas na matrícula n. 2.142, sem avaliação da situação da transcrição n. 13.563, ambas do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Pedro), com comunicação das providências a esta Corregedoria Geral da Justiça para acompanhamento.

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 1003352-79.2019.8.26.0584 e o código 1028AE0.