

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1111978-24.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 25 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(112/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Apelação recebida como recurso administrativo – Pretensão de abertura de matrícula para imóvel remanescente de área maior - Transcrição referente à área maior precariamente descrita e que sofreu vários destaques de prédios e casas – Imperiosa retificação da transcrição que dá origem ao imóvel em atendimento ao princípio da especialidade objetiva – Necessidade de perfeita descrição do bem imóvel cuja matrícula é requerida – Medida Provisória l.085/2021, ainda em tramitação, que não autoriza conclusão diversa. Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação (fl. 271/282), interposto pelo espólio de Luiz Wolf e por Luci Martins Rocha Wolf contra a r. decisão (fl. 263/268) proferida pela MMª. Juíza Corregedora Permanente do 17° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que manteve a negativa de abertura de matrícula do imóvel situado à Rua Chico Pontes, nº 2-E, atual número 56 da referida rua.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1111978-24.2021.8.26.0100 e o código AD3876.

O 17º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital apresentou vários óbices à abertura de matrícula, nos termos da prenotação nº 245.063 (fls. 16/19), sendo que, após o atendimento de parte deles, remanesceram as seguintes exigências, conforme prenotação de nº 250.160 (fls. 244/247).

(i) *Proceder à retificação de registro para a apuração de remanescente (§7º, do artigo 213, II, da Lei nº 6.015/73) da transcrição nº 40.145 do 2º Oficial de Registro de Imóveis a ser processada perante referido Oficial, tendo em vista que a descrição contida na referida transcrição é precária por não apresentar as medidas de uma lateral e dos fundos, o que não permite o controle da sua disponibilidade quantitativa e qualitativa, até porque a figura geométrica do imóvel não apresenta formato regular. O fato do móvel objeto do presente procedimento estar descrito na inscrição nº 3.884, feita no 3º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, também não favorece o pleito do requerente, conforme decidido no Processo nº 86/91 desta 1ª Vara de Registros Públicos e mencionado na Nota Devolutiva acima transcrita. Referida retificação, inclusive, poderá indicar a correção da frente do móvel de 6,27 metros de frente constante na inscrição nº 3,884 para 6,20 metros conforme consta no certificado de regularidade apresentado, se for o caso.*

(ii) Apresentar certidão expedida pela Prefeitura desta Capital que comprove a alteração da numeração do prédio do número 2E para o nº 56.

(iii) *Apresentar certidões atualizadas da transcrição nº 40.145 (emitida após a averbação relativa à apuração de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1111978-24.2021.8.26.0100 e o código AD3876.

remanescente) e da inscrição nº 3.884 do 3º Oficial de Registro de Imóveis, em atenção ao item 54, do Capítulo XX, das NSCGJ.

Em suas razões, os recorrentes suscitam, em síntese, que a especificação do imóvel em pauta advém de documentos de origem estritamente pública, tais como Ato de Aprovação de Desdobro de lotes do Município de São Paulo, Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra, Certidão de Inscrição da Escritura Pública da lavra do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital e inscrição individualizada do cadastro de IPTU, de sorte que a negativa de abertura de matrícula imobiliária do referido bem ofende a vários princípios constitucionais e legais, com destaque para os da razoabilidade, proporcionalidade, instrumentalidade, fungibilidade, real efetividade do processo, dentre outros. Pedem, então, a procedência do recurso, com determinação para a abertura da matrícula imobiliária perante o 17º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 298/302).

Em manifestações supervenientes (fls. 304/307 e 308/313), os recorrentes ainda pedem seja firmado um Termo de Ajustamento de Conduta, comprometendo-se à imediata retificação de área do imóvel objeto do presente processo, após a abertura da matrícula imobiliária perante o 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, além de postularem seja a pretensão analisada à luz dos arts. 6º e 11 da Medida Provisória nº 1.085/2021.

É o relatório.

Opino.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1111978-24.2021.8.26.0100 e o código AD3876.

Apesar da 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.

Com efeito, 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 ocorre no presente caso, considerando que a pretensão do recorrente é voltada à abertura de matrícula de imóvel.

Fixado, assim, este ponto, passo, pois, a análise do recurso, que, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece guarida.

A pretensão dos recorrentes é de que seja aberta matrícula para o imóvel situado à Rua Chico Pontes, nº 2E (atual nº 56), Santana, São Paulo, pelo 17º Oficial do Registro de Imóveis da Capital, a fim de ser viabilizado o registro do formal de partilha expedido nos autos do processo de inventário de nº 0000611-67.2004.8.26.0048, que tramitou na 3ª Vara Cível da Comarca de Atibaia.

Ainda em caráter preambular, sabe-se que a origem judicial do título não impede a sua qualificação nem implica desobediência, de modo que o título judicial consistente no formal de partilha submete-se à qualificação pelo Oficial de Registro de Imóveis.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1111978-24.2021.8.26.0100 e o código AD3876.

Nesse sentido, convém destacar o seguinte trecho extraído de caso análogo:

> *De início, saliente-se que a origem judicial do título não impede a sua qualificação nem implica desobediência, como está no item 117 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça e, no mais, é lição corrente deste Conselho Superior da Magistratura (mencione-se, por brevidade, o decidido na Apelação Cível n.º 0003968-52.2014.8.26.0453, j. 25.2.2016). Observe-se, ademais, que in casu se trata, verdadeiramente, de título judicial (passível, portanto, de qualificação), e não de ordem judicial (hipótese em que o cumprimento seria coativo e independeria do exame de legalidade próprio da atividade registral) (Apelação Cível 1018352-48.2021.8.26.0100, Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Corregedor Geral Desembargador Ricardo Anafe, data do julgamento: 14/12/2021 − grifo não no original).*

Como bem destacou a sentença: "[...] não há dúvidas de que a mera existência de título proveniente de órgão jurisdicional não basta para autorizar automaticamente seu ingresso no fólio real, cabendo ao oficial qualificá-lo conforme os princípios e as normas que regem a atividade registral, sendo que, para o exercício de tal mister, ele conta com ampla autonomia (artigo 28 da Lei n. 8.935/94)".

Na espécie, precedentemente ao registro do formal de partilha, há de se abrir matrícula ao imóvel perante a serventia extrajudicial da circunscrição onde ele está atualmente localizado, que é o 17º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital. E quanto a isso, não há controvérsia, até porque o próprio Oficial, na

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1111978-24.2021.8.26.0100 e o código AD3876.

nota de exigência e devolução referente à prenotação nº 245.063, aduziu que o imóvel está afeto a sua competência registrária (item "b", fls. 16).

Nada obstante, a sentença descreveu os seguintes óbices a impedir a abertura da matrícula (fls. 266):

> *"1. o imóvel descrito corresponde a área maior do que a indicada no compromisso de venda e compra registrado perante o 3º Registro de Imóveis (n. 3884);*
>
> *2. Há precária descrição do imóvel, uma vez que não indicada a metragem lateral esquerda (de quem da rua Chico Pontes olha para o bem), nem tampouco a medida dos fundos (consta apenas que é inferior à medida da frente para a rua Chico Pontes);*
>
> *3. Não há descrição da área superficial do imóvel no compromisso de venda e compra".*

Como se vê dos autos, o imóvel identificado como lote 2-E na Rua Chico Pontes tem origem na transcrição de nº 40.145 do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, daí porque o ponto de partida é a análise da referida transcrição (fls. 24/28).

O imóvel transcrito sob n° 40.145 no 2º Oficial de Registro de Imóveis está assim identificado:

> *"UM TERRENO com frente para a Rua Chico Pontes e Rua Pará, no Bairro do Carandiru, Freguesia de Santana, medindo 50m de frente para a dita Rua Chico Pontes, dividindo de um lado com a Rua Pará, para a qual faz esquina e onde mede 40m, confinando de outro lado com Benedicto Uribe e pelos fundos com desconhecidos, sendo que no fundo o terreno mede menor largura que na frente,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1111978-24.2021.8.26.0100 e o código AD3876.

perfazendo, assim, uma área total e mais ou menos de 1.400m²" (fls. 24).

À margem da transcrição constam averbações, com destaque às que se referem à construção dos prédios de nºs 1706, 1708, 1714, 1716, 1722, 1724, 1732 e 1738 da Rua Miguel Mentem, antes Rua da Raia ou Pará, e à construção de casas, que receberam os números 38 (antigo 2-A), 40 (antigo 2-B), 46 (antigo 2-C), 48 (antigo 2-D), todas na Rua Chico Pontes (fls. 24/28).

O imóvel da transcrição 40.145 do 2º CRI, mesmo antes das averbações, não ostentava descrição precisa das suas divisas, e as averbações feitas na transcrição com referência aos prédios e casas são igualmente imprecisas porque "não consta indicação específica da extensão dos prédios construídos", como bem decidido pela Corregedoria Permanente (fls. 266).

Isso impõe, de início, a retificação administrativa da transcrição nº 40.145 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, a fim de se apurar a área remanescente, de modo a ser possível aferir se o imóvel identificado como prédio e terreno localizado na Rua Chico Pontes nº 2-E (atual 56), cuja matrícula se pretende e cujo compromisso de compra e venda está inscrito sob n° 3.884 no Livro 4-C, pág. 05, do 3º Oficial de Registro de Imóveis (fls. 37), comporta ser inserido na área que sobrou da transcrição, após o destaque dos prédios e casas supra referidos.

Trata-se de dar cumprimento ao disposto no artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/1973:

"Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

[...]

II – a requerimento do interessado, no caso de inserção ou

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1111978-24.2021.8.26.0100 e o código AD3876.

alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes".

De outra parte, na inscrição do compromisso de compra e venda, levada a efeito sob nº 3.884, na pág. 05, do Livro 4-C, do 3º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital (fls. 37), o imóvel está descrito como sendo o prédio e seu respectivo terreno, nº 2E, mas essa numeração não corresponde à atual, como o Oficial anotou ao exigir a apresentação de certidão expedida pela Prefeitura desta Capital que comprove a alteração da numeração do prédio do número 2E para o nº 56 (247). Além disso, o Oficial ainda aponta uma divergência quanto à metragem da frente do imóvel, se 6,27 metros ou 6,20 metros (item (i) a fls. 247).

Então, a identificação do imóvel em apreço também é precária, de sorte que o princípio da especialidade objetiva não foi atendido no presente caso.

E nem mesmo a inserção dos parágrafos 14 e 15 ao art. 176 da Lei nº 6.015/1973, pela Medida Provisória nº 1.085/2021, permite conclusão diversa.

Faço a transcrição dos dispositivos legais para melhor compreensão:

"Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

[...]

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1111978-24.2021.8.26.0100 e o código AD3876.

§ 14. É facultada a abertura da matrícula na circunscrição onde estiver situado o imóvel, a requerimento do interessado ou de ofício, por conveniência do serviço.

§ 15. Ainda que ausentes alguns elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel, a critério do oficial, e que constem os dados do registro anterior, a matrícula poderá ser aberta nos termos do disposto no § 14".

Como se vê, a abertura da matrícula ainda que ausentes alguns elementos de especialidade objetiva ou subjetiva apenas é autorizada diante da segurança quanto à localização e à identificação do imóvel, e desde que constem os dados do registro anterior.

Na espécie, não há segurança quanto à localização e à identificação do imóvel, daí porque impossível afastar os óbices registrais sem que seja realizada a retificação administrativa da transcrição da área maior que deu origem ao imóvel e sem que se obtenha a descrição precisa do imóvel cuja abertura de matrícula ora se pretende.

Por oportuno, a Medida Provisória nº 1.085/2021 revogou a regra inserida no art. 169, I, e introduziu o §16 ao artigo 176, da Lei nº 6.015/1973, dispondo que a retificação seja deflagrada na circunscrição de situação do imóvel, alterando a regra até então vigente, pela qual a retificação deveria ocorrer no registro de imóveis de origem. Confira-se:

"Art. 176 – omissis

[...]

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1111978-24.2021.8.26.0100 e o código AD3876.

§ 16. Não sendo suficientes os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, será exigida a retificação, no caso de requerimento do interessado na forma prevista no § 14, perante a circunscrição de situação do imóvel" (grifei).

A essa altura, não é possível antever se a regra prevalecerá, haja vista que a medida provisória está em tramitação, mas, de todo modo, isso só será relevante se os recorrentes formularem pedido de retificação administrativa da transcrição nº 40.145, o que ainda não ocorreu.

Em suma, não há como afastar as exigências apresentadas pelo Oficial de Registro de Imóveis, devendo ser mantida a decisão proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente.

Ante o exposto, o parecer que submeto a Vossa Excelência é pelo recebimento do recurso de apelação como recurso administrativo, e a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 03 de março de 2022.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1111978-24.2021.8.26.0100 e o código AD3876.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 04 de março de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, nome, cargo, setor, subscrevi.

Proc. nº 1111978-24.2021.8.26.0100

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, na forma do artigo 246 ,do Código Judiciário do Estado de São Paulo, ao qual **nego provimento**.

São Paulo, 04 de março 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 1111978-24.2021.8.26.0100 e o código AD39C7.