

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1015327-02.2023.8.26.0506

(590/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. ABERTURA DE MATRÍCULA PARA ÁREA MUNICIPAL INSTITUCIONAL DE LOTEAMENTO. NECESSIDADE DO REQUERIMENTO VIR ACOMPANHADO DOS DOCUMENTOS RELACIONADOS NO ARTIGO 195-A DA LEI Nº 6.015/73. DEVER DO MUNICÍPIO DE COMPROVAR A NOTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES. IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO ANALÓGICA DO ART. 195-B DA MESMA LEI, CUJO FUNDAMENTO É A ABERTURA DE MATRÍCULA FUNDADA EM OUTRAS CAUSAS, QUE NÃO A DE IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO SEM O PRÉVIO REGISTRO. RECURSO IMPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto pelo **MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO** em face da r. sentença de fls. 146/147 que, em procedimento instaurado para abertura de matrícula individualizada de área municipal institucional do Loteamento Vila Albertina junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015327-02.2023.8.26.0506 e o código 1123B2A.

Ribeirão Preto, manteve a decisão do Registrador para que fossem apresentadas as notificações dos confrontantes, na forma do art. 195-A da Lei nº 6.015/73.

O recurso busca a reforma da sentença, a fim de que seja determinada a notificação dos confrontantes pelo Registrador, ao argumento de que, a despeito da ausência de regramento específico, seja aplicado analogicamente os itens 318 e 318.3, Subseção XI c.c. item 290.1, Subseção V, ambos do Capítulo XX das NSCGJ. Acrescenta que há lacuna legislativa quanto ao procedimento para notificação dos confrontantes em caso de abertura de matrícula com fulcro no art. 195-A da LRP, inexistindo óbice para aplicação do art. 213, § 2º da referida legislação, bem ainda ao fato de ser facultado ao interessado escolher o Oficial para fins de notificação de interessados, como é o caso dos confrontantes, por autorização do item 60 do Capítulo XX das NSCGJ (fls. 157/162).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 183/184).

É o Relatório.

Opino.

O presente expediente foi iniciado como pedido de providências a partir da apresentação do título em 15 de março de 2023 e prenotação nº 538.158, devolvido com exigências. O prazo de vigência da prenotação vigorou até 13.04.2023, sem reingresso do título, o que levou ao cancelamento da prenotação pelo Oficial, nos termos do art. 205 da Lei nº 6.015/73.

Iniciado como “dúvida inversa” e com abertura de vista

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015327-02.2023.8.26.0506 e o código 1123B2A.

para informações, o Oficial destacou ter intimado o Município de Ribeirão Preto para nova apresentação do título na Serventia, em 05 dias, observando-se o item 39.1.2 do Capítulo XX das NSCGJ.

Satisfeita a determinação, o Oficial ratificou os termos da nota de exigência.

Sobre o mérito propriamente dito, observa-se que em 15 de março de 2023 foi prenotado sob o nº 538.158 pedido de abertura de matrícula individualizada da área municipal institucional do loteamento Vila Albertina, inscrito no 1º Oficial de Registro de Imóveis, no livro 8 "B", fls. 298, sob nº 60, com o total de 4.534,35m^2.

O Oficial apresentou a seguinte nota de exigência (fl. 11):

> *"Trata-se de requerimento firmado pelo Município de Ribeirão Preto, objetivando a abertura de matrícula para a área pública situada no loteamento Vila Albertina, com 4.534,35 metros quadrados, nos termos do artigo 195-A da Lei 6.015/1973, cuja qualificação resultou na exigência abaixo.*
>
> *Para proceder a abertura da matrícula da área pública acima mencionada, necessário que o requerente apresente a comprovação de intimação dos confrontantes, observando-se, nesse sentido, que embora tenha sido requerido que as notificações fossem realizadas por esta serventia, a realização delas cabe ao interessado, nos termos do art. 195-A, II da lei 6.015/73*
>
> ***Obs:** os confrontantes Odair Cheles e Rogério Mafra da*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015327-02.2023.8.26.0506 e o código 1123B2A.

Silva compareceram nesta serventia e foram devidamente notificados´

Para sanar a exigência acima mencionada foi apresentado requerimento subscrito pelo Procurador deste Município, Sr. Lucas Oliveira Faria, solicitando que esta serventia proceda às notificações devidas.

Ocorre que os argumentos demonstrados pelo Sr. Procurador discorrem sobre o art. 213, inciso II, §2º da Lei 6.015/1973, onde existe a previsão legal de que a notificação ocorra pelo Oficial de Registro de Imóveis.

*Todavia, o requerimento de abertura de matrícula para área pública apresentado tem como fundamento jurídico o **art.(Art.) 195-A, inciso II da Lei 6.015/73**, não tendo previsão leal para notificação dos confrontantes por meio do Oficial de Registro de Imóveis, cabendo a sua realização pelo interessado.*

Desta forma, reitera-se a exigência acima".

Pois bem.

Como se observa da nota devolutiva, o pleito foi indeferido na esfera administrativa porque o Município recorrente não apresentou seu requerimento em conformidade ao procedimento previsto no art. 195-A, inciso II, da Lei nº 6.015/73.

Eis o que está previsto na Lei nº 6.015/73:

Art. 195-A. O Município poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015327-02.2023.8.26.0506 e o código 1123B2A.



de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

II - comprovação de intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso;

III - as respostas à intimação prevista no inciso II, quando houver; e

IV - planta de parcelamento ou do imóvel público a ser registrado, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público da prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento encontra-se implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado.

§ 1º Apresentados pelo Município os documentos relacionados no caput, o registro de imóveis deverá proceder ao registro dos imóveis públicos decorrentes

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015327-02.2023.8.26.0506 e o código 1123B2A.

do parcelamento do solo urbano na matrícula ou transcrição da gleba objeto de parcelamento.

§ 2º Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros.

§ 3º Não será exigido, para transferência de domínio, formalização da doação de áreas públicas pelo loteador nos casos de parcelamentos urbanos realizados na vigência do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.

§ 4º Recebido o requerimento e verificado o atendimento aos requisitos previstos neste artigo, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do Município.

§ 5º A abertura de matrícula de que trata o caput independe do regime jurídico do bem público.

§ 6º Na hipótese de haver área remanescente, a sua apuração poderá ocorrer em momento posterior.

§ 7º O procedimento definido neste artigo poderá ser adotado para abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos, inclusive para as terras devolutas transferidas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015327-02.2023.8.26.0506 e o código 1123B2A.

ao Município em razão de legislação estadual ou federal, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial.

§ 8º O disposto neste artigo aplica-se, em especial, às áreas de uso público utilizadas pelo sistema viário do parcelamento urbano irregular.

As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça desdobram o que está previsto na Lei nº 6.015/73, com a seguinte previsão:

"Da abertura de matrícula de imóvel público

318. O requerimento da União, do Estado ou do Município para abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóvel urbano sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, deverá ser instruído com os documentos previstos nos arts. 195-A e 195-B da Lei nº 6.015/73.

318.1 Recebido o requerimento na forma prevista no caput, o oficial de registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto no § 5º, do art. 195-A, da Lei nº 6.015/73.

318.2. O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo e requerer, em nome deste, no registro de imóveis competente, a abertura de matrícula de imóveis urbanos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015327-02.2023.8.26.0506 e o código 1123B2A.

situados nos limites do respectivo território municipal.

318.3. Na hipótese de o requerimento não estar subscrito ou instruído com anuência de todos os confrontantes, aplicar-se-á o procedimento previsto nos itens 285 e seguintes, observado o prazo de 15 dias para impugnação".

Como se observa, o item 318 faz expressa referência aos artigos 195-A e 195-B da Lei nº 6.015/73, os quais devem ser cumpridos em sua literalidade.

A recorrente é o Município de Ribeirão Preto e busca a abertura de matrícula de área institucional de Loteamento Implantado. Logo, a situação amolda-se exatamente à previsão contida no art. 195-A da Lei nº 6.015/73.

Muito embora tenha havido recente alteração legislativa para a inclusão dos "Municípios" na dicção do art. 195-B pela Lei 14.620/23[1], não há possibilidade de aplicação do referido dispositivo ao caso em exame, como pretende o Município recorrente.

A toda evidência, as alíneas "A" e "B" do artigo 195 da Lei 6.015/73 tratam de situações distintas. A letra "A" para a hipótese de abertura de matrícula relativa a área pública de loteamento implantado, mas não registrada. A Letra "B" para a hipótese de abertura de matrícula por outras causas previstas em legislações diversas.

[1] *Art. 195-B. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do caput do art. 195-A.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015327-02.2023.8.26.0506 e o código 1123B2A.

Essa a única interpretação admissível. Caso contrário, existiriam dois artigos não só repetitivos, mas, sobretudo, **contraditórios.**

O item 290.1, Capítulo XX das NSCGJ é aplicável para os casos de registro de Regularização Fundiária, não podendo se estender a situações outras, como pretendido pelo recorrente..

Logo, não cabe o descerramento da matrícula em favor do Município de Ribeirão Preto sem o cumprimento dos atos previstos na lei, não havendo possibilidade de se aplicar a analogia porque a norma em questão tem sua razão lógica.

Obviamente que se poderia sustentar tratar-se de uma filigrana jurídica, que nada impede o Oficial de promover as notificações, a semelhança do que está previsto no art. 195-B, possível ainda a conjugação e mescla de diversos dispositivos legais (Lei nº 6.015/73 e das NSCGJ) para se chegar a tal conclusão, como argumentou o recorrente em suas razões recursais, mas há de se ter em mente que tanto a lei quanto as NSCGJ destinam-se a orientar a conduta dos Registradores do Estado no manejo de requerimentos na esfera administrativa, de modo que excepcionar a disciplina prevista para pautar tais expedientes importaria não só em desvio da lei mas principalmente em reflexos cruzados imprevistos, a desautorizar qualquer interpretação favorável ao Município nesta via recursal.

Portanto, não há reparo na sentença, que deve ser mantida, diante das premissas estabelecidas e aqui acrescidas, no sentido de que a Lei nº 6.015/73 faz distinção entre as hipóteses em que os entes públicos podem solicitar abertura de matrículas para seus imóveis, reservando o art. 195-A para os imóveis públicos municipais oriundos de área institucional de Loteamento Implantado e o art. 195-B

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015327-02.2023.8.26.0506 e o código 1123B2A.

para situações outras, ou seja, para as áreas cujo domínio tenha sido assegurado pela legislação esparsa.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015327-02.2023.8.26.0506 e o código 1123B2A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 13 de setembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1015327-02.2023.8.26.0506

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

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 1015327-02.2023.8.26.0506 e o código 1127C66.