CONCLUSÃO

Em 19 de março de 2021 , conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **José Marcelo Tossi Silva**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(242/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Cancelamento de matrículas – Requerimento de revogação não acolhido pela Corregedoria Permanente – Vício formal, intrínseco ao procedimento de registro, passível de reconhecimento independente de ação direta – Eventual declaração da aquisição do domínio dos imóveis pela usucapião que deve ser requerido em procedimento próprio – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Trata-se de recurso interposto por Hélio Ituo Daikuara e Sayoko Daikuara contra r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Iguape que indeferiu pedido de revisão do cancelamento administrativo das matrículas nºs 79.126, 97.083 e 107.086, determinado em ação de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de Germano Alves de Oliveira que teve curso na 1ª Vara de Iguape (Processo nº 10/1970).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001400-52.2018.8.26.0244 e o código 2BF18B1.

Os recorrentes alegaram, em suma, que foram proprietários dos imóveis que tiveram as matrículas canceladas e que deles exercem a posse. Afirmaram que os cancelamentos foram determinados em ação de arrolamento, Processo nº 010/1970 da 1ª Vara Cível da Comarca de Iguape, em que não figuraram como partes. Os cancelamentos, desse modo, foram promovidos sem a prévia cientificação dos proprietários e, portanto, sem a observação do requisito previsto no § 1º do art. 214 da Lei nº 6.015/73, do que decorre a nulidade da decisão que atingiu direitos de terceiros. Requereram o provimento do recurso para que seja declarada a nulidade da decisão que determinou o cancelamento das matrículas dos imóveis de sua propriedade (fl. 190/195).

A douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 204/205).

Opino.

2. Conforme as certidões reproduzidas a fl.19 e seguintes, o cancelamento das matrículas nºs 79.126, 97.083 e 107.086 do Registro de Imóveis da Comarca de Iguape foi determinado na sentença prolatada, em 20 de abril de 1993, em ação de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de Germano Alves de Oliveira que teve curso na 1ª Vara Cível da Comarca de Iguape, Processo nº 010/1970.

Em que pese a notícia, pelos recorrentes, de que os autos da ação de inventário não foram localizados para desarquivamento e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001400-52.2018.8.26.0244 e o código 2BF18B1.

consulta (fl. 15/16 e 145/146), a cópia da sentença reproduzida a fl. 119, juntada pelo Oficial de Registro de Imóveis, demonstra que a ação de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de Germano Alves de Oliveira, ocorrido no Século XIX, foi proposta por Laurinda Maria da Silva visando a partilha de quatro imóveis.

Ainda conforme a referida sentença: I) o imóvel descrito no item "a" das primeiras declarações foi transmitido ao autor da herança em pagamento promovido no inventário dos bens de Jacintho Lopes da Silva que era titular de direitos possessórios declarados em registro paroquial, com indicação no registro paroquial de área inferior à transmitida para Germano; II) o imóvel descrito na letra "b" foi objeto de registro paroquial de que não decorreu domínio; III) o imóvel descrito na letra "c" foi objeto de mera posse; IV) o imóvel descrito na letra "d" foi adquirido de João Dias Martins, mas no inventário foi atribuído para Roberto Veiga de Medeiros que não comprovou que recebeu os direitos hereditários de todos os herdeiros de Germano.

Com esses fundamentos, foram excluídos do inventário os bens descritos nos itens "a" a "c", foi revogado o alvará para a venda dos bens do espólio tendo como representante Roberto Veiga de Medeiros, e foi determinado o cancelamento das matrículas nºs 79.125, 79.126, 79.127, 79.129, 79.449 e das que delas se originaram (fl. 119/124).

Por sua vez, a matrícula nº 79.126 foi aberta em 06 de maio de 1983 indicando como proprietário do imóvel Germano Alves de Oliveira e como título de origem "*Escritura Pública de 10 de setembro de 1858, livro 34, fls. 0/10, do 1º Tabelionato de Iguape, não sujeita à registro*" (fl. 19), relativa a área assim descrita:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001400-52.2018.8.26.0244 e o código 2BF18B1.

"*Uma gleba de terras, situada na Ilha do Mar Pequeno (Ilha Comprida), perímetro urbano deste município e comarca de Iguape, medindo 150,00 (cento e cinquenta) metros de frente para a Praia do Oceano Atlântico, igual medida nos fundos, onde divide com o Mar Pequeno, confrontando no lado direito de quem da praia olha o imóvel, com terreno remanescente deste imóvel, de propriedade do Espólio de Germano Alves de Oliveira, do lado esquerdo, com terras do finado Rego, ou seus sucessores*" (fl. 19).

Também em 06 de maio de 1983 foi registrada escritura pública de compra e venda outorgada, em igual data, pelo Espólio de Germano Alves de Oliveira para Sebastião de Paula Nunes que, por sua vez, vendeu parte do imóvel para Francisco Silvestre (matrícula nº 97.083), parte para os recorrentes (matrícula nº 107.06) e parte para Victor Dalla Pria (matrícula nº 109.802), conforme as certidões de fl. 19/20 e 23/26.

A matrícula nº 97.083 foi aberta em 16 de dezembro de 1985 para área que seria parte do imóvel da matrícula 79.126, tendo como proprietário Sebastião de Paula Nunes que a vendeu para Francisco Silvestre que, por sua vez, vendeu o imóvel, em 27 de junho de 1986, para os recorrentes (fl. 31/34).

Por seu turno, a matrícula nº 107.086 foi aberta em 15 de outubro de 1986, também com origem na matrícula 79.126, para imóvel com área total de 205.200,00m² que foi descrito com suas medidas perimetrais e confrontações, tendo como proprietário Sebastião de Paula Nunes que o vendeu aos recorrentes por escritura pública lavrada em 16 de julho e registrada em 15 de outubro de 1986 (fl 35/38).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001400-52.2018.8.26.0244 e o código 2BF18B1.

3. A Lei nº 6.015/1973, com a redação vigente na data do cancelamento da matrícula nº 79.126 e das matrículas nºs 97.083 e 107.086 que nela tiveram origem, dispunha:

> "*Art. 214. A requerimento do interessado, poderá ser retificado o erro constante do registro, desde que tal retificação não acarrete prejuízo a terceiro.*
>
> *§ 1° A retificação será feita mediante despacho judicial, salvo no caso de erro evidente, o qual o oficial, desde logo, corrigirá, com a devida cautela.*
>
> *§ 2º Se da retificação resultar alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel, serão citados, para se manifestarem sobre o requerimento, em dez (10) dias, todos os confrontantes e o alienante ou seus sucessores.*
>
> *§ 3º O Ministério Público será ouvido no pedido de retificação.*
>
> *§ 4º Se o pedido de retificação for impugnado fundamentadamente, o Juiz remeterá o interessado para as vias ordinárias.*
>
> *§ 5º Da sentença do Juiz, deferindo ou não o requerimento, cabe o recurso de apelação com ambos os efeitos.*
>
> *Art. 215. As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta*".

Destarte, em sua redação original a Lei nº 6.015/1973 não condicionava o cancelamento administrativo do registro, por nulidade

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001400-52.2018.8.26.0244 e o código 2BF18B1.

de pleno direito, à prévia manifestação dos atingidos.

Esse requisito somente passou a ser previsto pela Lei nº 10.931, de 2004, que renumerou o art. 215 e introduziu os parágrafos 1º e 2º do art. 214 que passou a dispor:

> "*Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.*
>
> *§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.*
>
> *§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso*".

O cancelamento administrativo do registro observou a legislação vigente na data em que foi decretado e, portanto, não houve nulidade por cerceamento do direito à ampla defesa.

Ademais, o direito à ampla defesa foi exercido no presente procedimento, o que afasta a nulidade alegada pelos recorrentes.

4. Por seu lado, apesar da presumida boa-fé dos recorrentes, não é possível reconhecer, neste procedimento, a existência de origem válida para a matrícula nº 79.126 que foi aberta por força de alvará para venda dos bens do espólio de Germano Alves de Oliveira tendo como origem "Escritura Pública de 10 de setembro de 1858, livro 34, fls. 0/10, do 1º Tabelionato de Iguape".

Conforme a certidão de fl. 147/148, pela escritura pública de 10 de setembro de 1858, livro 34, fl. 0/10, do 1º Tabelionato de Iguape, João Dias da Silva Martins e sua mulher, Maria Thereza da Silva

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001400-52.2018.8.26.0244 e o código 2BF18B1.

vendeu para Alves de Oliveira (cujo primeiro nome é ilegível) um sítio com duas casas e suas terras:

> "*...com quinhentas braças de frente ao mar pequeno e fundos para outro lado (palavras ilegíveis) com o mar grosso e limita-se pelo Norte com terras de José Dias Martins e do lado de (palavra ilegível) com terras de (palavras ilegíveis) por um (palavra ilegível) no mangue, a que tudo possuem livres e desembaraçados de qualquer servidão ou ônus*,,,".

Essa escritura pública de compra e venda não constituía título apto para a abertura da matrícula nº 79.126 porque: não permitia a especialização do imóvel matriculado que, em tese, poderia não ser abrangido pela área prevista na escritura pública, de que foi supostamente desmembrado, diante da precariedade das descrições; não continha elementos suficientes para o reconhecimento, pelo Oficial de Registro de Imóveis, do preenchimento dos requisitos para a inauguração da cadeia registral de imóvel porque não era objeto de transcrição e porque se desconhece a natureza e a forma da aquisição do imóvel pelos vendedores João Dias da Silva Martins e sua esposa.

De igual modo, o alvará judicial para venda dos bens arrolados como pertencentes ao autor da herança não constituía título para a abertura da matrícula por se tratar de mera autorização para a prática de negócio jurídico pelo espólio cujo registro, cuidando-se de compra e venda de imóvel, dependia do atendimento de todos os requisitos legais.

5. A matrícula nº 79.126 do Registro de Imóveis da Comarca de Iguape, em consequência, é nula de pleno direito do que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001400-52.2018.8.26.0244 e o código 2BF18B1.

decorre a manutenção do seu cancelamento e dos cancelamentos das matrículas nºs 97.083 e 107.086 que nela tiveram origem.

Observo que a nulidade de pleno direito decorreu de vício inerente ao procedimento de registro da escritura de compra e venda que deu origem à matrícula nº 79.126, o que ensejou o cancelamento na esfera administrativa, independente de ação direta.

6. Os cancelamentos da matrícula nº 79.126 e das que nela tiveram origem foram determinados na ação de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de Germano Alves de Oliveira porque verificado, pelo Juiz competente, que não existia título hábil para a transmissão de domínio de imóvel cuja propriedade não se comprovou pertencer ao autor da herança, apesar do alvará inicialmente deferido para a venda dos bens do espólio, do que decorre a inexistência de nulidade pela inadequação do procedimento.

Reitero, nesse ponto, que o alvará consistiu em mera autorização para a celebração de negócio jurídico pelo espólio que não podia transmitir domínio de imóvel que não se comprovou ser de propriedade do autor da herança.

Por isso, a compra e venda celebrada pelo espólio foi restrita aos direitos de que o autor da herança poderia ser titular, ficando o registro da transmissão de direito real condicionado à comprovação da sua existência.

Essa conclusão não se altera pelos documentos de fl. 49 e seguintes que somente demonstram que houve duplo inventário para os bens de Germano Alves de Oliveira, uma vez que também foi aberto por

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001400-52.2018.8.26.0244 e o código 2BF18B1.

requerimento da "Câmara Brasileira de Administração, Imóveis e Representações Gerais" (Processo nº 25/1970 da 1ª Vara da Comarca de Iguape).

7. Por fim, este procedimento não é adequado para o reconhecimento do exercício de posse dos imóveis pelos recorrentes e da eventual aquisição de domínio pela usucapião.

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

Sub censura.

São Paulo, 22 de julho de 2021.

José Marcelo Tossi Silva

Juiz Assessor da Corregedoria

(assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001400-52.2018.8.26.0244 e o código 2BF18B1.

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

Recurso Administrativo nº 1001400-52.2018.8.26.0244

CONCLUSÃO

Em 23 de julho 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, nego provimento ao recurso.

Oportunamente, remetam-se os autos à Vara de origem.

Intimem-se.

São Paulo, 23 de julho 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 1001400-52.2018.8.26.0244 e o código 2BF1018.