PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0002946-39.2022.8.26.0077

(154/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REGISTRO DE IMÓVEIS – NULIDADE DE PLENO DIREITO NÃO CONFIGURADA – CANCELAMENTO DETERMINADO NA ESFERA ADMINISTRATIVA QUE NÃO MERECE PREVALECER – QUESTÕES RELATIVAS À ALEGADA SOBREPOSIÇÃO DE REGISTROS ORIGINÁRIOS DE CORRENTES FILIATÓRIAS PARALELAS – CONFLITO DE INTERESSES QUE APENAS POR MEIO DE PROCESSO CONTENCIOSO PODERÁ SER SOLUCIONADO – NECESSIDADE DE AMPLA PRODUÇÃO DE PROVAS, SOB O CRIVO DO CONTRADITÓRIO, A FIM DE QUE SE POSSA AFERIR QUAL REGISTRO MERECE PREVALECER – REMESSA DOS INTERESSADOS ÀS VIAS ORDINÁRIAS – RECURSO PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Maria Rosa Santana Pinto, Benedita Aparecida da Silva Moreira*** e ***Luís Carlos de Mendonça*** contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Birigui/SP que, nos autos do pedido de providências formulado

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002946-39.2022.8.26.0077 e o código F8C6F3.

por *Agro Imobiliária Avanhandava S/A,* reconheceu a nulidade da transcrição nº 27.014 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Penápolis/SP e, consequentemente, determinou o cancelamento da matrícula nº 36.138 junto à serventia extrajudicial de Birigui/SP (fls. 875/880).

Os recorrentes, preliminarmente, arguem a nulidade da r. sentença proferida, ao argumento de que é *extra petita* e, ainda, de que não está devidamente fundamentada. No mérito, sustentam, em síntese, não estar configurada a duplicidade de registros, ante a regularidade da abertura da matrícula nº 36.138 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Birigui/SP, originada do encerramento da transcrição nº 27.014 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Penápolis/SP. Alegam, por fim, que a questão não pode ser solucionada na via administrativa, pois a controvérsia já está sendo decidida em ação proposta na esfera judicial (fls. 890/906).

Houve manifestação da empresa *Agro Imobiliária Avanhandava S.A.* a fls. 925/931.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 943/947).

O julgamento do feito foi convertido em diligência (fls. 950/951), sobrevindo aos autos os esclarecimentos prestados pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Penápolis/SP (fls. 965/967), com posterior manifestação da recorrida (fls. 970/971).

Opino.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002946-39.2022.8.26.0077 e o código F8C6F3.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente da serventia extrajudicial.

Não há que se falar em nulidade da sentença, eis que a magistrada bem apreciou as questões postas nos autos, apresentando fundamentos fáticos e jurídicos para a decisão proferida. No mais, a discordância apresentada em relação ao resultado do julgamento diz respeito, em verdade, ao próprio mérito do pedido de providências e assim será apreciada.

Compulsando os autos, verifica-se que a matrícula nº 36.138 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Birigui/SP, referente à uma propriedade rural com área de 1.076 alqueires, localizada na Fazenda Brejo Alegre (fls. 100/103), tem origem na transcrição nº 27.014 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Penápolis/SP (fls. 94). Na referida matrícula, constam como titulares de domínio Pedro Mendonça da Silva, Julia Mendonça da Silva, Maria Aparecida Mendonça da Silva, Benedita Mendonça Prudente, José Venâncio de Mendonça, Maria Aparecida de Oliveira Mendonça, Maria Éster de Paula Mendonça, Luzia Maria Mendonça Munhoz, André Munhoz, Lazaro Aparecido de Mendonça, Maria Cândida de Mendonça, Sebastiana Maria de Jesus, Domingos Pinto da Silva, Antonio Urias Maciel, Izolina Pinto Maciel, Antonio Aparecido de Pontes, Ildete Nunes de Pontes, Marina Máxima da Silva, Benedita Aparecida da Silva Moreira, Augustinho Alves Moreira, Sebastião Aparecido Pinto, em virtude do registro de partilha dos bens do Espólio de Antonio

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002946-39.2022.8.26.0077 e o código F8C6F3.

Joaquim de Mendonça e sua mulher, Emerencia Maria de Jesus (R.3/36.138).

De seu turno, a certidão copiada a fls. 94 demonstra que Antonio Joaquim de Mendonça adquiriu pela transcrição nº 27.014 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Penápolis/SP, datada de 06 de novembro de 1946, o imóvel identificado como Fazenda Brejo Alegre, com área de 1.076 alqueires e 9/10 de terras de primeira classe, transmitida por Rita Maria de Jesus e Justino Pinto Caldeira, em pagamento do quinhão nº 2 oriundo da divisão da referida Fazenda.

Contudo, a empresa *Agro Imobiliária Avanhandava S/A* diz ser titular de domínio dessa mesma área de terras objeto da transcrição nº 27.014 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Penápolis/SP, conforme transcrições nº 5.724 de 1944, nº 6.490 de 1945, nº 11.996 de 1951 e nº 13.191 de 1952, e matrículas nºs 42.197, 42.198, 42.199, 42.200, 42.201, 42.202, 42.204, 42.208, 42.209, 42.210 e 42.211 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Birigui/SP, razão pela qual formulou pedido de providências à Corregedoria Permanente da serventia imobiliária pretendendo o cancelamento da matrícula nº 36.138 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Birigui/SP que, segundo alega, foi aberta em duplicidade.

A MM.ª Juíza Corregedora Permanente, nos termos da r. decisão recorrida, entendeu que, por estar configurada ofensa aos princípios da continuidade e prioridade registral, a abertura da matrícula nº 36.138 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Birigui/SP é nula de pleno direito e, assim, determinou

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002946-39.2022.8.26.0077 e o código F8C6F3.

seu cancelamento, com fulcro no art. 214 da Lei nº 6.015/1973.

Ocorre que, em verdade, não há como prevalecer o cancelamento da matrícula determinado pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente.

Assim se afirma, pois, nos autos do Mandado de Segurança nº 0285873-72.2009.8.26.0000, em que Vossa Excelência foi Relator, constou do esclarecedor voto então proferido que:

> *"No caso dos autos, porém, tudo indica que não há duplicidade de registros. O que parece ter ocorrido, com perfeita regularidade, é que a matrícula foi aberta em 1.998, mas sem a necessária averbação de encerramento na transcrição de origem (...). Em termos diversos, aparentemente o que faltou foi uma simples averbação na transcrição 27.014, que deixaria claro o encerramento da cadeia dominial da transcrição, em razão da abertura de nova matrícula imobiliária.*
>
> *(...)*
>
> *Assim, o cancelamento da matrícula aberta aparentemente não se mostra o caminho mais adequado. Basta, na verdade, uma simples averbação na transcrição nº 27014 da Comarca de Penápolis, deixando claro que sua cadeia filiatória se encerrou, impedindo novas alienações e aquisições nessa corrente de titularidade que já se esgotou"* (fls. 186/198).

Daí se extrai, em primeiro lugar, que a hipótese não é mesmo de cancelamento da matrícula nº 36.138 do Oficial de Registro de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002946-39.2022.8.26.0077 e o código F8C6F3.

Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Birigui/SP.

Em segundo lugar, é preciso ressaltar que, nos termos do referido acórdão, foi determinado o bloqueio da referida matrícula *"até que se averbe na transcrição 27014 da Comarca de Penápolis o seu esgotamento, em razão do descerramento da matrícula 36.138 do mesmo imóvel na Comarca vizinha de Birigui*". A respeito, ficou estabelecido que: *"Devem ser colhidas, ainda, manifestações dos Oficiais Delegados de Registro de Imóveis das Comarcas de Penápolis e de Birigui, para que certifiquem se nesse meio tempo foi aberta em qualquer das duas serventias novas matrículas relativas ao mesmo imóvel, a ensejar duplicidade de registros. Caso negativo, o bloqueio deve ser cancelado".*

Ora, a Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Birigui/SP informou que não foi aberta nova matrícula relativa ao mesmo imóvel objeto da matrícula 36.138 da referida serventia extrajudicial (fls. 200/206).

Por sua vez, o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Penápolis/SP afirmou a *"inexistência de qualquer registro de transmissão do imóvel, ainda que parcial fosse, objeto do registro aquisitivo transcrito sob número 27014, página 161 do livro 3AA de Transcrição das Transmissões"* daquele Cartório, mencionando haver *"singela anotação frente à mesma indicando ter sido aberta matrícula para tal imóvel pelo Registro de Imóveis de Birigui/SP, sob número 36138"* (fls. 965).

Como se vê, não havendo confirmação da ocorrência de duplicidade de matrículas pelos Oficiais de Registro de Birigui e Penápolis (fls. 200/206 e 965), não há que se falar em nulidade de pleno direito, nos termos do art. 214 da Lei nº 6.015/1973. Por conseguinte, há que ser

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002946-39.2022.8.26.0077 e o código F8C6F3.

afastado o cancelamento determinado nesta esfera administrativa.

Ressalte-se que, havendo conflito de interesses baseado na prevalência de um registro sobre o outro, não é possível, no presente pedido de providências, apreciar questões relativas à alegada sobreposição de registros originários de correntes filiatórias paralelas. A respeito do tema, ensina Narciso Orlandi Neto:

> *"O cancelamento do registro por motivo que não seja a nulidade de pleno direito depende sempre de processo contencioso, exatamente porque implica, para o titular do registro cancelado, a perda do direito real. E no processo contencioso deve ser cancelado, não o registro feito por último, mas aquele cuja corrente filiatória não está perfeita. O juiz examinará as duas linhas das transmissões, verificará se têm a mesma origem, quando ocorreu a bifurcação, qual o motivo e qual a que, dentro dos princípios que informam o registro, deve prevalecer. O registro cuja linha desrespeitou o princípio da continuidade, por exemplo, não sobreviverá. Essa solução é indiscutível quando da existência de duas correntes filiatórias distintas. A outra, de cancelamento administrativo do último registro, pode ser admitida, mas quando a contradição está na mesma matrícula. O titular de direito já o transmitiu, mas ele aparece em outro registro, como transmitente. Neste caso há evidente violação do princípio da disponibilidade: o transmitente já transmitira tudo o que tinha. Aqui sim, está presente a nulidade de pleno direito, justificando o cancelamento.Quando as duas correntes filiatórias estão em matrículas diversas, não há como cancelar-se*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002946-39.2022.8.26.0077 e o código F8C6F3.

administrativamente uma delas. O efeito da duplicidade é o desaparecimento da presunção do registro e da disponibilidade do titular, e ambos os registros são atingidos. Mesmo na via contenciosa, o simples exame dos registros pode não ser suficiente para uma conclusão segura. Qualquer das partes litigantes pode alegar, em seu favor, o usucapião ordinário. Se estiver na posse do imóvel há mais de dez anos, de boa fé, não se lhe negará a aquisição por usucapião, ainda que o registro em seu nome não venha de uma linha filiatória perfeita e não resista a um confronto com a outra linha. Mas é exatamente para isso que serve o usucapião ordinário."

E conclui que: *"fora das vias ordinárias, é temerário o cancelamento do registro, porque priva-se o titular do direito constitucional de defender seu direito, não podendo o juiz supor que o titular do registro a cancelar não tem nenhum direito a defender"* ("Retificação do Registro de Imóveis", Ed. Oliveira Mendes, pp. 102/108).

Nesse cenário, verificada a existência de conflito de interesses oriundo de correntes filiatórias diversas e muito antigas, apenas por meio de processo contencioso, em que respeitados os princípios da ampla defesa e do contraditório, com ampla produção de provas (inclusive pericial, se o caso), é que se poderá aferir qual registro merece prevalecer, eliminando-se eventual sobreposição e identificando a exata localização da área que os litigantes afirmam ter adquirido, fato este que também deverá ser devidamente provado.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002946-39.2022.8.26.0077 e o código F8C6F3.

como recurso administrativo e a ele **dar provimento** para que seja cancelado o cancelamento da matrícula nº 36.138 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Birigui/SP, observando-se que não mais se faz necessário seu bloqueio.

Ainda, com base no poder hierárquico desta Corregedoria Geral da Justiça, sugiro seja determinada a expedição de ofício ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Penápolis/SP para que, em expediente próprio, acompanhe o cumprimento do quanto determinado nos autos do Mandado de Segurança nº 0285873-72.2009.8.26.0000, relativamente à averbação do esgotamento da transcrição 27.014 daquela serventia extrajudicial, em razão do descerramento da matrícula 36.138 do mesmo imóvel na Comarca vizinha.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002946-39.2022.8.26.0077 e o código F8C6F3.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 07 de março 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 0002946-39.2022.8.26.0077

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação interposta como recurso administrativo e a ele ***dou provimento*** para cancelar o cancelamento da matrícula nº 36.138 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Birigui/SP, observando que não mais se faz necessário seu bloqueio.

Ainda, com base no poder hierárquico desta Corregedoria Geral da Justiça, determino a expedição de ofício ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Penápolis/SP para que, em expediente próprio, acompanhe o cumprimento do quanto determinado nos autos do Mandado de Segurança nº 0285873-72.2009.8.26.0000, relativamente à averbação do

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 0002946-39.2022.8.26.0077 e o código F90BCD.

esgotamento da transcrição 27.014 daquela serventia extrajudicial, em razão do descerramento da matrícula 36.138 do mesmo imóvel na Comarca vizinha.

Publique-se.

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 0002946-39.2022.8.26.0077 e o código F90BCD.