(221/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Procedimento administrativo – Consulta sobre a regularidade da atuação de Oficiais de Registro de Imóveis na lavratura de transcrições, na abertura de matrículas e nas averbações das retificação das descrições dos imóveis, com erro na indicação dos municípios em que situados – Inadequação do procedimento adotado, por não serem o Oficial de Registro de Imóveis e a Corregedoria Geral da Justiça órgãos consultivos – Inexistência, ademais, de indícios de falta disciplinar que acarrete a atuação, de ofício, da Corregedoria Geral da Justiça – Litígio sobre a validade de registros a ser resolvido em ação própria que, neste caso, já foi ajuizada – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Trata-se de procedimento instaurado em razão da comunicação do ajuizamento de ação declaratória de nulidade de atos de registro e de consulta, pelo Dr. Renato Fontes Arantes, que se qualificou como advogado dos Espólios de Pedro Xocaira e Olímpio de Barros, "*sobre a legalidade da atuação dos Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas de São Roque/SP e Itu/SP*". Afirma que a comunicação do ajuizamento da ação e a consulta foram

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 0002540-77.2021.8.26.0586 e o código FD5344.

realizados diretamente, em razão de decisão prolatada no Processo nº 1003766-03.2021.8.26.0586 (fl. 05/06, 58 e 65/66).

Na ação declaratória de nulidade de atos de registro, os autores alegaram que são proprietários do imóvel objeto da transcrição 20.892 do Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, em que localizada parte da sua área, e da transcrição nº 32.099 do Registro de Imóveis da Comarca de Itu, em que localizada a outra parte do imóvel. Asseveram que os réus da referida ação, por sua vez, adquiriram o imóvel denominado "Fazenda Santa Catarina" cujo registro teve origem nas transcrições nºs 10.428, 1.530, 6.598, 7.999, 8.803, 16.757, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Itu, sendo da área original desfalcado o imóvel objeto da transcrição nº 35.104, com 224.000m², em razão de desapropriação. A seguir, em razão da desapropriação realizada para a implantação de rodovia, foi aberta a matrícula nº 4.239 do Registro de Imóveis da Comarca de Itu para parte do imóvel com 286,232 alqueires, ou 692,90 ha. Em 28 de novembro de 2007, foi averbado nessa matrícula que o imóvel a que se refere está situado no Município de São Roque e foi dividido em duas glebas pela abertura da Rodovia Presidente Castelo Branco. Para essas glebas, identificadas como áreas "A" e B", foram abertas as matrículas nºs 32.505 e 30.506 do Registro de Imóveis de São Roque, o que ocorreu de forma nula porque a gleba "A", com 261,029 alqueires, que se tornou objeto da matrícula nº 32.505. Além disso, em 19 de dezembro de 2008, o imóvel objeto da matrícula nº 32.505 foi desmembrado em três novos imóveis, um com 623.643,60m² objeto da matrícula 32.631, outro com 1.484.599,28m², objeto da matrícula nº 33.342, e outro com 4.254.916,77m², objeto da matrícula nº 33.343. A seguir, foi promovida a unificação dos remanescentes desses imóveis, que sofreram desapropriações, com abertura da matrícula nº 39.166, com área total de 6.346.002,39m², que teve origem na fusão das matrículas nºs 33.342 e 37.018 do Registro de Imóveis de São Roque. O imóvel unificado, após, foi desmembrado em seis novos imóveis que se tornaram objeto das matrículas nºs 39.167, 39.168, 39.169, 39.171 e 39.172 do Registro de Imóveis de São Roque. Por seu turno, a gleba "B", com 25,303 alqueires, que se tornou objeto da matrícula nº 30.506 do Registro de

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 0002540-77.2021.8.26.0586 e o código FD5344.

Imóveis de São Roque, foi desmembrada em seis novas áreas que se tornaram objeto das matrículas nºs 39.102, 39.103, 39.104, 39.105, 39.106 e 39.107. Aduz que a averbação nº 08 da matrícula nº 4.239 do Registro de Imóveis da Comarca de Itu foi irregular porque o imóvel está situado no Município de Itu, acarretando a abertura de nova matrícula, no Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, em sobreposição com as áreas objeto das transcrições nºs 20.892 e 32.099 dos Registros de Imóveis das Comarcas de Itu e de São Roque. Além da alteração da localização do imóvel, foram modificadas as indicações das pessoas dos confrontantes. Asseverou que, em sua conformação original, o Município de São Roque abrangia as áreas de Mairinque e de Itu, sendo que o imóvel objeto dos registros impugnados estão situados em Itu, ou em Mairinque. Por fim, que os imóveis objeto dos registros impugnados estão situados a 10km. do local descrito nas matrículas abertas em São Roque (fl. 07/64).

A consulta foi encaminhada ao MM. Juiz Corregedor Permanente que solicitou informações ao Oficial de Registro de Imóveis (fl. 72/163) e, após, indeferiu o pedido de providências em razão da não comprovação das nulidades alegadas pelos requerentes (fl. 168/169).

Contra essa decisão foi interposto recurso, pelo Dr. Renato Fontes Arantes, que alegou, em suma, que o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque não se manifestou sobre a escritura que originou a transcrição nº 1.530 do Registro de Imóveis de Itu, de 03 de novembro de 1932, e sobre as alterações relativas ao imóvel objeto dessa transcrição, sendo que a escritura disse respeito à metade do imóvel, mas a transcrição abrangeu a sua totalidade. Além disso, o Oficial de Registro de Imóveis não se manifestou sobre o fato de que o imóvel objeto daquela transcrição está situado no Munícipio de Itu, na Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, e sobre as retificações que alteraram essa localização para o Município de São Roque. Requereu a reforma da decisão para que o Oficial de Registro de Imóveis se manifeste sobre os requerimentos que formulou e sobre a existência, ou não, das alterações do marco geodésico e dos confrontantes que, ao longo do tempo,

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 0002540-77.2021.8.26.0586 e o código FD5344.

incidiram em relação à cadeia filiatória originada da primeira transcrição (fl. 173/175).

A douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 328/329).

JHSF Incorporações Ltda., JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A., Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate − FII e JHSF Malls S.A. requereram a sua habilitação no procedimento (fl. 324/486).

Opino.

2. A habilitação de JHSF Incorporações Ltda., JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A., Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate − FII e JHSF Malls S.A., neste procedimento administrativo, tem fundamento no art. 214, parágrafo único, da Lei nº 6.015/1973 que assegura o direito ao contraditório e ampla defesa pelos atingidos pela decretação de nulidade do registro imobiliário.

E, ainda que o requerimento tenha a forma de consulta, o seu resultado poderia atingir, em tese, os registros dos imóveis de que as intervenientes figuram como proprietárias.

Contudo, não é necessária a intimação das intervenientes para o oferecimento de contrarrazões, em razão da inexistência de prejuízo que decorre do resultado proposto para o recurso.

3. Os arts. 16 e 17 da Lei nº 6.015/1973 preveem que qualquer interessado pode requerer certidões e informações ao Oficial de Registro de Imóveis, o que fazem dispondo:

> "*Art. 16. Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados:*
> *1º a lavrar certidão do que lhes for requerido;*

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 0002540-77.2021.8.26.0586 e o código FD5344.

2º a fornecer às partes as informações solicitadas".

Essas informações são relativas à existência de assentamentos e de documentos integrantes do acervo do Registro Imobiliário, para que o interessado, havendo necessidade, deles possa solicitar certidões.

Porém, não compete ao Oficial de Registro de Imóveis atuar como órgão consultivo do interessado, ou de seu representante, com a finalidade de emitir parecer sobre a validade de inscrições (transcrições, matrículas e averbações) promovidos ao longo de quase um século, abrangendo atos praticados por oficiais registradores de circunscrições territoriais que se alteraram com o tempo.

Destarte, não cabe ao Oficial de Registro de Imóveis atuar como assessor jurídico da parte, mas, somente, apresentar informações sobre a existência de documentos nos assentamentos da serventia e certidões sobre os atos contidos em seus livros.

O Oficial de Registro de Imóveis de São Roque, ademais, não tem atribuição, legal ou normativa, para emitir parecer sobre atos praticados por oficiais de registro de imóveis de comarcas distintas.

4. De igual modo, a Corregedoria Geral da Justiça não tem atribuição para atuar como órgão consultivo da parte, ou seja, para emitir parecer sobre a suposta existência de irregularidades na autuação dos Oficiais de Registro de Imóveis.

Noticiada a existência de supostas irregularidades, incumbe à Corregedoria Geral da Justiça verificar se estão presentes os requisitos necessários para a apuração do ocorrido, fazendo-o para fins disciplinares e para a preservação da integridade dos registros.

Essas irregularidades, contudo, devem decorrer de nulidade intrínseca ao procedimento de registro, comprovada pela parte ou apurada por outro modo, sempre preservado ao Oficial de Registro de Imóveis o direito ao

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 0002540-77.2021.8.26.0586 e o código FD5344.

contraditório e ampla defesa em procedimento disciplinar e igual direito aos interessados quando possam ser atingidos por eventual cancelamento de registro ou de averbação.

In casu, entretanto, não se pode, pelos documentos juntados aos autos, reconhecer a existência de infração disciplinar, nem tampouco de nulidade de pleno direito que autorize o bloqueio ou o cancelamento de registro ou de averbação.

5. Apesar de realizada sob a forma de consulta, o requerente pretende discutir a regularidade da evolução de cadeia filiatória de imóveis inaugurada pela transcrição nº 10.428 do Registro de Imóveis da Comarca de Itu, de 26 de outubro de 1928, com a definição dos municípios em que estão situados os imóveis cujas matrículas nela têm origem remota.

Na ação judicial movida pelos espólios, foi alegado que a averbação nº 07 da matrícula nº 4.239 do Registro de Imóveis da Comarca de Itu foi realizada de forma irregular porque o imóvel estaria situado no Município de Itu, acarretando a abertura de nova matrícula, no Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, em sobreposição com as áreas objeto das transcrições nºs 20.892 e 32.099 dos Registros de Imóveis das Comarcas de Itu e de São Roque.

A certidão de fl. 82/89 demonstra que a matrícula nº 4.239 do Registro de Imóveis da Comarca de Itu, aberta em 27 de abril de 1977, dizia respeito a duas glebas divididas pela Rodovia Castelo Branco, tendo a Gleba “A” área total de 286,332 alqueires e a Gleba “B” área total de 25,303 alqueires.

Ainda, a averbação nº 07, de 28 de novembro de 2007, é no sentido de que os imóveis estão situados no perímetro urbano do Município de São Roque e formam duas glebas em razão de divisão decorrente da abertura da Rodovia Presidente Castelo Branco, sendo a maior área localizada no lado esquerdo da rodovia e a menor no lado direito, observado o sentido Capital – Interior.

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 0002540-77.2021.8.26.0586 e o código FD5344.

Além disso, consta na averbação nº 07 que foi realizada tendo como títulos as seguintes certidões: I) Certidão nº 19/07, de 09 de maio de 2007, expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços Viários da Prefeitura da Estância Turística de Itu; II) Certidão nº 51/07, expedida, em 18 de abril de 2007, pelo Departamento de Planejamento Meio Ambiente Divisão de Arquitetura e Urbanismo da Prefeitura da Estância Turística de São Roque; III) Certidão nº 121/07, de 23 de agosto de 2007, expedida pelo Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo.

A localização desses imóveis no Município de São Roque foi, ainda, demonstrada pela Certidão I.G.C. nº 33/08, de 31 de março de 2008, expedida pelo Instituto Geográfico e Cartográfico da Secretaria de Economia e Planejamento do Estado de São Paulo (fl. 156), que instruiu requerimento, formulado ao Oficial de Registro de São Roque, de retificação da área da matrícula nº 4.239 do Registro de Imóveis da Comarca de Itu e abertura de novas matrículas para as duas glebas a que se referia (fl. 72/73).

O Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque esclareceu que em razão desse requerimento promoveu o procedimento de retificação previsto na Lei nº 6.015/1973 e a abertura das matrículas nºs 32.505 e 32.506, uma para cada imóvel abrangido pela matrícula nº 4.239 do Registro de Imóveis da Comarca de Itu.

As certidões expedidas pelos Municípios de Itu e de São Roque e pelo Estado de São Paulo gozam de presunção de legalidade e constituíam títulos hábeis para as averbações promovidas pelos Oficiais de Registro de Imóveis a que foram apresentadas.

Em razão disso, a retificação ou o cancelamento das averbações promovidas com base nessas certidões deve ser pleiteada na via jurisdicional, salvo se for comprovado que a Administração Pública as cancelou na via administrativa.

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 0002540-77.2021.8.26.0586 e o código FD5344.

Outrossim, com a abertura de uma matrícula para cada gleba foi sanada a irregularidade relativa a não observação da unitariedade da matrícula 4.239, também não existindo, nesse ponto, providência a ser adotada neste procedimento administrativo.

6. Por seu lado, os documentos juntados nestes autos não permitem reconhecer a existência de sobreposição de registros, pois não demonstram a localização geodésica do imóvel que seria de propriedade de Espólios de Pedro Xocaira e Olímpio de Barros e, muito menos, que a área da matrícula nº 4.239 do Registro de Imóveis da Comarca de Itu passou a corresponder à desse imóvel, em sobreposição de registros.

Ademais, nem mesmo a propriedade de imóvel pelos Espólios de Pedro Xocaira e Olímpio de Barros foi comprovada neste procedimento.

Por isso, sem recurso à prova técnica não é possível verificar a existência de sobreposição de registros, devendo essa prova consistir em perícia a ser realizada em ação judicial contenciosa, não sendo o presente procedimento administrativo via adequada para solução de litígio.

07. Por seu turno, além de não comprovada a existência de nulidade de pleno direito, cabe observar que mesmo o registro nulo é passível de convalidação se estiverem presentes os requisitos para aquisição do imóvel por usucapião, na forma do § 5º do art. 214 da Lei nº 6.015/73:

> "*§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel*".

A usucapião é modo originária de aquisição de propriedade imóvel e sua ocorrência, ou não, é matéria cujo reconhecimento extrapola os limites do procedimento administrativo.

Por essa razão, a possibilidade de convalidação de registro por usucapião também enseja a remessa dos interessados às vias ordinárias, pois a natureza administrativa deste procedimento não admite discussão sobre

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 0002540-77.2021.8.26.0586 e o código FD5344.

existência de posse, nem declaração da aquisição de domínio pela usucapião, ainda que de forma incidental.

08. O reconhecimento de eventual nulidade decorrente de suposta não observação dos limites do negócio jurídico que originou a transcrição nº 1.530 do Registro de Imóveis de Itu, de 03 de novembro de 1932 também depende de ação própria, a ser movida por quem tiver legitimidade, devendo ser observado que não há comprovação de que os Espólios representados pelo requerente são, ou foram, proprietários desse imóvel ou de parte dele e, portanto, teriam legitimidade para impugnar o domínio que não os aproveita.

09. Por fim, reconhecida necessidade de recurso às vias ordinárias, não é cabível a análise dos demais argumentos e provas realizadas pelo requerente, nessas incluído o estudo técnico que apresentou com as razões de recurso, por ser medida que extrapola os limites deste procedimento administrativo.

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

Proponho, ainda, que seja deferida a habilitação, neste procedimento administrativo, formulado por JHSF Incorporações Ltda., JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A., Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate – FII e JHSF Malls S.A.

Sub censura.

São Paulo, data registrada pelo sistema.

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 0002540-77.2021.8.26.0586 e o código FD5344.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 08 de abril 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 0002540-77.2021.8.26.0586

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

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 0002540-77.2021.8.26.0586 e o código FD56FE.