(181/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Alegação de irregularidades em transcrições vetustas, para repristinar assento de 1946 – Deficiências de assentos, comuns à época, que não justificam, hoje, o decreto administrativo de nulidade, por falta dos requisitos legais – Impossibilidade de bloqueio – Inexistência de providências correcionais que tomar contra os relativos Oficiais de Registro de Imóveis – Parecer pelo indeferimento do pedido de providências.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

O Dr. Cristiano Alexandre, advogado, em favor de Benedito Mendonça da Silva (fls. 221), formulou representação (fls. 03/04, 55/64, 83/112 e 254/255) a esta Corregedoria Geral da Justiça, solicitando que se proceda a correições nos Ofícios de Registro de Imóveis das Comarcas de Penápolis e de Birigui, neste Estado, "por práticas de matrículas falsas, sobreposições de matrículas entre outras ilegalidades".

Segundo aduz, a partir da transcrição n. 27.014 (ligada à gleba denominada "quinhão 02") do Ofício de Registro de Imóveis de Penápolis, veio a perpetrar-se uma série de irregularidades nesse cartório e no de Birigui, o que demandaria uma investigação por parte desta Corregedoria, para que se sanem as irregularidades e, ademais, se cumpra ordem jurisdicional de bloqueio, que não estaria sendo respeitada.

A representação foi instruída com os documentos seguintes:

(a) certidões relativas à transcrição n. 27.014, do Ofício de Registro de Imóveis de Penápolis (fls. 10/20);

(b) cópia de informação prestada pelo Ofício de Registro de Imóveis de Penápolis nos autos 1.029/2010 da 1ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal dessa comarca (fls. 21);

(c) cópias de certidões cuja falsidade se alega (fls. 22/44);

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (04/05/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00102379 e o código 7UG113XI.

(d) contrato de honorários celebrado entre o autor da representação e o Sr. Benedito Mendonça da Silva (fls. 48/50);

(e) memória da cronologia dos fatos, tais como aduzidos pelo autor da representação (fls. 70/72); e

(f) cópias de certidões de matrículas e transcrições, e outros documentos relativos aos imóveis em discussão (fls. 83/220, 228/231 e 232/242).

Concedeu-se audiência aos interessados (fls. 74/75).

É o relatório.

Passo a opinar.

Primeiramente, deve-se notar que o caso em questão já recaiu sob a fiscalização das Corregedorias Permanentes das Comarcas de Birigui e de Penápolis e, por via de consequência (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – NSCGJ, Tomo II, Capítulo XIV, item 21), já esteve sob o exame desta Corregedoria Geral da Justiça nas oportunidades seguintes:

(a) nos autos CPA 2019/120466, em que o MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Penápolis envia cópia da sentença proferida nos Autos de Apuração Preliminar n. 03/2019: nesse procedimento daquela corregedoria permanente, não tendo sido apuradas irregularidades, determinou-se o arquivamento em 03.7.2019 (fls. 78/80 dos autos CPA 2019/120466); entretanto, por instância do interessado Benedito Mendonça da Silva (fls. 98/213 e 214/223 dos autos dos autos CPA 2019/120466), foram enviadas peças às Corregedorias Permanentes dos cartórios de registro de imóveis de Penápolis e Birigui (fls. 224/226, 229 e 232 dos autos CPA 2019/120466), dando origem à Apuração Preliminar n. 05/2019 (em Penápolis – fls. 241 dos autos CPA 2019/120466) e ao Processo n. 0009702-69.2019.8.26.0077 (em Birigui – fls. 241 dos autos CPA 2019/120466); esses dois novos expedientes foram arquivados, porque, novamente, não se constataram irregularidades (Penápolis: – fls. 241/260 e 275 dos autos CPA 2019/120466; Birigui: – fls. 269/270 dos autos CPA

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (04/05/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00102379 e o código 7UG113XI.

2019/120466); assim, os próprios autos CPA 2019/120466 foram arquivados também (fls. 276/277); e

(b) nos autos CPA 2019/161870, em que o mesmo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Penápolis comunicou a instauração da Apuração Preliminar n. 04/2019 (à qual, depois, foi apensada a Apuração Preliminar n. 05/2019, já referida); esse expediente fora instaurado por requerimento de Benedito Mendonça da Silva, que alegou descumprimento de ordem judicial; como não foi verificada nenhuma irregularidade cometida pelo oficial, a apuração preliminar foi extinta (fls. 60/65 e 86 dos autos CPA 2019/161870).

As averiguações levadas a cabo pelas Corregedorias Permanentes dos Cartórios de Registro de Imóveis das comarcas de origem, portanto, não apuraram nenhuma irregularidade nos assentos ou na conduta dos relativos oficiais, o que, de início, já serve para prevenir que nestes autos tampouco haja ilícito ou erro que apurar, corrigir ou punir.

E assim é: em suas sucessivas manifestações (fls. 03/04, 55/64, 83/112 e 254/255), o interessado pede, em síntese, que se averiguem nulidades registrais surgidas, segundo aduz, a partir de procedimentos irregulares ligados à transcrição n. 27.014, do Ofício de Registro de Imóveis de Penápolis (fls. 12/13).

Nesse quadro, afirma ele (fls. 57 e 86 destes autos) a existência de irregularidades nas transcrições n. 10.281, de 21.11.1927 (fls. 23/24 e 121/122), n. 11.767, de 24.8.1928 (fls. 26/27 e 119/120), e n. 16.410, de 12.9.1931 (fls. 29/30, 104/105 e 123/124), das quais se originou a transcrição n. 19.897, lavrada em favor de J. J. Abdalla (fls. 32/33, 86, 97 e 125/126). Depois, desse assento – continua o interessado (fls. 57) – originaram-se, em 1944 e 1945, as transcrições n. 25.768 e 25.982 (fls. 35/36, 86/97, 106/107, 131/132 e 149/150), sempre em Penápolis. Paralelamente a isso, na década de 1930 foram lavradas, em Birigui, as transcrições n. 717 (fls. 38/39, 99/100 e 127/128) e n. 6.490 (fls. 41/42, 108/109 e 129/130), também com origem nas transcrições n. 10.281, 11.767, e 16.410; em todos esses atos registrais houve imprecisões e erros, o que terminou por permitir à empresa

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (04/05/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00102379 e o código 7UG113XI.

Agro Imobiliária Avanhandava S. A. o esbulho de terras da família do autor da representação (fls. 64), mediante – ao que se consegue depreender – da abertura de matrículas irregulares (fls. 44, 92, 113/118 e 152/159).

Não se nega – e, mais que isso, constata-se a golpe de vista – que essas transcrições, valendo-se da praxe descritiva da época, descrevem imprecisamente as áreas a que se referem, circunstância que tanto mais pode levar a erro, quanto é certo que as extensões eram grandes, ao que se presume, por tratar-se (ao menos naquele tempo) de imóveis rurais. Entretanto, isso não basta para que, hoje, se declare, nesta via administrativa, a nulidade desses atos, para repristinar a transcrição n. 27.014.

O decreto administrativo de nulidade dos assentos, no direito registral imobiliário (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 214), só tem lugar quando, demonstrada a irregularidade que traga prejuízo à segurança jurídica, haja conveniência da medida para a boa ordem da função registral – como é lição constante nesta Corregedoria Geral da Justiça:

> "A pesquisa rigorosa e implacável de vícios quando dos primeiros registros feitos no regime do Código Civil levaria, certamente, ao aniquilamento da propriedade imobiliária no país. Por isso, entendo que o cancelamento administrativo previsto artigo 214 da Lei no. 6.015/73 está subordinado a determinados requisitos, a saber: a) existência de vício registrário; b) efetivo prejuízo que tal vício cause a terceiros; c) conveniência da Administração, sopesando os efeitos que trarão a manutenção do registro viciado ou o seu cancelamento." (Autos n. 742/1996, Des. Márcio Martins Bonilha, j. 03.4.1996)

No caso, não há nada que indique que os cancelamentos almejados são necessários ou mesmo úteis para que, hoje, se estabeleça ou se recomponha uma adequada prestação dos serviços registrais nas circunscrições de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (04/05/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00102379 e o código 7UG113XI.

Birigui e Penápolis. As apurações levadas a cabo pelas Corregedorias Permanentes não indicaram irregularidade alguma, e a tutela dos interesses particulares do autor da representação depende, essencialmente, do socorro na via jurisdicional, onde, ademais, se poderá verificar se as áreas cujo domínio se alega (objeto, repita-se, de transcrições datadas de 1927, 1928, 1931, 1935, 1936, 1944 e 1945) já caíram ou não sob o domínio de terceiros, por força de usucapião – e a prescrição aquisitiva, aliás, é outra barreira para o reconhecimento de nulidade administrativa (Lei n. 6.015/1973, art. 214, § 5º).

Nesse sentido já decidiu esta Corregedoria Geral da Justiça:

"Conforme ressaltado nas razões do recurso, bem como no parecer da douta Procuradoria de Justiça, eventuais irregularidades teriam ocorrido há décadas e, hodiernamente, não mais afetariam a essência dos atos aqui questionados. Assim, transcorrido de há muito o prazo máximo previsto para a prescrição aquisitiva, não há como, em prejuízo de terceiros de boa-fé, se manter decisão atacada sem afrontar ao disposto no artigo 214, § 5º, da LRP. Os fundamentos que estribaram o decisum, de suposto maltrato aos princípios da continuidade e disponibilidade, em nada modificam esta realidade, ante o grande lapso temporal já decorrido. Não há, pois, qualquer vício insanável que não tenha sido consolidado pela ação do tempo. Sustentar o contrário implica em sacrificar o princípio da segurança das relações jurídicas. Certo é que, no presente feito, de há muito já transcorreram todos os prazos necessários à aquisição por usucapião. Quanto aos demais requisitos da prescrição aquisitiva, nem seria o caso de se realizar aqui detalhada dilação probatória, ao arrepio dos estreitos limites desta via administrativo-correcional. Releva lembrar que a boa-fé se presume, até prova em contrário, gozando ainda os

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (04/05/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00102379 e o código 7UG113XI.

registros públicos de presunção juris tantum de veracidade." (Autos n. 355/2007, Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 03.9.2007).

Se não há nulidades por decretar hoje, por via de consequência tampouco existem razões para bloqueio administrativo (Lei n. 6.015/1973, art. 214, §§ 3º-4º) ou, muito menos, providências correcionais que tomar em relação aos Oficiais de Registro de Imóveis das Comarcas de Penápolis e Birigui, como já tinha sido apontado pelas relativas Corregedorias Permanentes.

Por fim, quanto à extensão e ao alcance de ordens de bloqueio, obtidas na esfera jurisdicional, se houver, cumpre ao interessado, à míngua de maiores elementos, exigir perante o juízo de origem as providências cabíveis para que se dê efetividade ao que houver sido determinado, respeitados os princípios registrais, dado que os provimentos judiciais não são passíveis de cumprimento, quando não recaem sobre objeto que se possa identificar no registro.

Do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido indeferir o pedido de providências deduzido pelo Dr. Cristiano Alexandre, em favor de Benedito Mendonça da Silva.

Sub censura.

São Paulo, 26 de abril de 2022.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (04/05/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00102379 e o código 7UG113XI.

CONCLUSÃO

Em 26 de abril de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas Pereira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 2021/102379

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria por seus fundamentos, ora adotados, e indefiro o pedido de providências, determinando o arquivamento dos autos.

Intimem-se.

São Paulo, 26 de abril de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (28/04/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00102379 e o código Y2DQN586.