CONCLUSÃO

Em 15 de março de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(326 /2022 -E)

RECURSO ADMINISTRATIVO - NULIDADE DE MATRÍCULAS - NÃO OCORRÊNCIA DE ERRO NA TRANSPOSIÇÃO DOS ELEMENTOS DO TÍTULO JUDICIAL AO REGISTRO - DISPOSITIVO DA SENTENÇA DÚBIO QUANTO À DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - NÃO INCIDÊNCIA DO ART. 214 DA LEI N.º 6.015/1973 - RETIFICAÇÃO DE ÁREA – PRETENSÃO NÃO DEDUZIDA NA INICIAL – INOVAÇÃO QUE NÃO SE ADMITE NO CURSO DO PROCESSO E NO RECURSO - RECURSO DESPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação (fls. 604/616), recebido como recurso administrativo pela decisão a fls. 617, interposto pelo **Município de São Paulo** contra a r. sentença (fls. 599/600) proferida pela MMª. Juíza Corregedora Permanente do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, rejeitando o pedido de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014526-46.2012.8.26.0100 e o código C45241.

nulidade total da matrícula de nº 46.199, e de nulidade parcial da matrícula de nº 87.997.

O recorrente insurge-se contra a decisão, insistindo em que houve erro na transposição da carta de sentença ao registro, o que se subsume à previsão legal de declaração de nulidade e/ou retificação do registro, sendo cabível a providência pela via administrativa, à luz do disposto no artigo 214 da Lei n.º 6.015/1973.

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 625/628).

É o relatório.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece guarida.

O Município de São Paulo postulou, com fundamento no artigo 214 da Lei n.º 6.015/1973, o bloqueio e o cancelamento de matrículas.

Alegou que declarou de utilidade pública a área de 385m² do imóvel objeto da transcrição de nº 43.521 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, cuja área total era de 400m².

No curso da ação de desapropriação, o Juízo acolheu o laudo pericial e estendeu a desapropriação para a totalidade do bem (400m²), em razão do não proveito econômico da área que remanesceria, conforme atestado pela perícia.

Ao receber a carta de adjudicação, o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital abriu a matrícula nº 4.932 para o imóvel, identificando-o com a área de 385m² (fls. 39).

A área de 15m² remanescente da transcrição nº 43.521, equivalente à diferença entre 400m² e 385m², ocasionou a abertura da matrícula 46.199 (fls. 40/41), cujo bloqueio e nulidade foram postuladas pelo Município.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014526-46.2012.8.26.0100 e o código C45241.

De fato, pelo que se vê da certidão de matrícula nº 46.199, a área de 15m² nela contida, e que era remanescente da transcrição nº 43.521, foi alienada pelo anterior proprietário, seguindo-se outras várias alienações, até que foi unificada com os imóveis de matrículas de nºs 5.289, 10.040, 34.758, 34.980 e 12.601, 39502, dando origem à matrícula 87.997 (fls. 43/45), cuja área total é de 3.306,30m². A propósito, o Município pede a nulidade parcial dessa matrícula nº 87.997, além de seu bloqueio.

Por oportuno, a matrícula nº 46.199 foi encerrada em virtude de unificação mencionada.

Ao ver do Município, tratando-se os 15m² de área desapropriada, pública, portanto, não poderia ter sido alienada pelo anterior proprietário, assim como não poderia ter sido aberta uma matrícula (nº 46.199) para essa porção de terra, nem poderia ela ter sido unificada com outros imóveis mediante a abertura da matrícula de nº 87.997.

Por tudo isso, é que o Município postulou o cancelamento total da matrícula de nº 46.199, e o cancelamento parcial da matrícula de nº 87.997, sem prejuízo de seus bloqueios.

A 4ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital que se manifestou a fls. 66/68, disse não dispor de elementos para assegurar que há nulidade do registro da Carta de Adjudicação decorrente de erro na transposição dos elementos do título pela serventia, ou se o vício alegado pelo Requerente seria constante do título judicial quando da sua apresentação.

Ante o impasse, foi determinada a apresentação da carta de adjudicação, a fim de ser possível aferir se o vício existiu na própria carta ou na sua transposição ao registro (fls. 533/534), o que foi atendido a fls. 552/575.

A sentença judicial está copiada a fls. 563 a 565 e dela se vê que a ação de desapropriação foi julgada procedente,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014526-46.2012.8.26.0100 e o código C45241.

contendo o seguinte dispositivo:

> *"Pelos fundamentos expostos, julgo PROCEDENTE a ação, para o fim de declarar incorporada ao patrimônio municipal a* ***área de 400,00m², descrita na inicial****, mediante o pagamento de indenização no valor de Cr$ 44.800,00, (...)" (grifei).*

O dispositivo da sentença desapropriatória restou dúbio porque, a um só tempo, fez referência aos 400m² e à área descrita na inicial, que era de 385m².

A divergência decorreu do fato de que, inicialmente, o Município de São Paulo havia postulado a desapropriação de 385m², área que constou da inicial, mas no decorrer do processo, houve ampliação da área desapropriada para os 400m².

Diante da dubiedade, não se pode dizer que houve erro na transposição dos elementos do título por ocasião da abertura da matrícula de n° 4.932, que se referiu à área de 385m², justamente a descrita na inicial da desapropriação.

A dubiedade demandava, a requerimento do Município, o aditamento da carta de adjudicação extraída dos autos da desapropriação, a fim de que nela constasse a escorreita aquisição do domínio pelo Município de São Paulo, o que não ocorreu a tempo de impedir que os 15m² remanescentes fossem transacionados pelo anterior proprietário e desse ensejo à abertura de matrícula própria (nº 46.199).

Em suma, não sendo possível carrear ao 4º Oficial de Registro Público desta Capital erro na transposição dos elementos do título para o registro, não há como declarar, na via administrativa, a nulidade da matrícula 46.199, nem da matrícula 87.997, resultante da unificação da área de 15m² com outros imóveis.

Nos termos do artigo 214, *caput*, da Lei n.º 6.015/1973, *"as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta"*.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014526-46.2012.8.26.0100 e o código C45241.

O dispositivo cuida das nulidades extrínsecas, formais, do ato do registro, não se referindo às nulidades intrínsecas ao título causal.

Na espécie, não ocorre nulidade extrínseca do ato do registro, daí porque incabível a incidência do artigo 214 da Lei n.º 6.015/1973.

De outra parte, o Município e o Banco Industrial do Brasil S/A, em nome de quem o Município alega que a área de 15m² está registrada, passaram a postular o desbloqueio da matrícula de nº 87.997 e sua retificação, sob assertiva de que a área a ser regularizada está *extramuros* da edificação do Banco Industrial do Brasil S/A, lindeira ao passeio público/via pública, conforme as razões de fls. 464/476.

A Juíza Corregedora então atuante no feito, deferiu unicamente o desbloqueio da matrícula 87.997, indeferindo, todavia, o pedido de retificação da área formulado porque não foi objeto da inicial (fls. 533/534).

Com razão a Magistrada. Não há, na inicial, pleito nenhum de retificação de área, daí porque a inovação deduzida no decorrer deste processo administrativo e a insistência na questão por ocasião de recurso, não podem ser consideradas.

Convém apenas constar que o proprietário tabular do imóvel de matrícula 87.997, onde está contida a área de 15m² controvertida, é Industrial do Brasil Participações Ltda, que teria sido incorporada pelo Banco Industrial do Brasil S/A, conforme ata de assembleia geral extraordinária a fls. 234/240, realizada em 02.01.2012 (fls. 162).

No entanto, a notícia da incorporação não consta do registro de imóveis, e também não consta da Ficha de Breve Relato da Jucesp em nome de Industrial do Brasil Participações Ltda (fls. 242/244).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014526-46.2012.8.26.0100 e o código C45241.

De toda sorte, a concordância do proprietário da área não impõe o deferimento dos pedidos de nulidade de matrícula nem de sua retificação, como entende o Município.

Em conclusão, não tendo havido erro do Oficial de Registro ao transpor os elementos do título judicial, qual seja, a sentença de procedência prolatada na ação de desapropriação, não é possível proclamar a nulidade do registro na esfera administrativa, porquanto não incide o artigo 214 da Lei n.º 6.015/1973.

Diante do exposto, o parecer que submeto ao elevado exame de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub Censura.

São Paulo, 19 de setembro de 2022.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014526-46.2012.8.26.0100 e o código C45241.

CONCLUSÃO

Em 20 de setembro 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 0014526-46.2012.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo, 20 de setembro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014526-46.2012.8.26.0100 e o código C454C3.