

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1084979-97.2022.8.26.0100

(548/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO – DÚVIDAS QUANTO À EXATA LOCALIZAÇÃO DO BEM – QUESTÃO A SER DIRIMIDA PELO MM. JUIZ CORREGEDOR PERMANENTE DA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA À QUAL PASSOU A PERTENCER O IMÓVEL QUE JÁ ESTAVA MATRICULADO EM SERVENTIA ANTERIOR – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO E, COM LASTRO NO PODER DE AUTOTUTELA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, MANTER O INDEFERIMENTO DO PEDIDO POR FUNDAMENTO DIVERSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto pelo Município de São Paulo contra a r. decisão proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, que, em pedido de providências, indeferiu o pedido de cancelamento da averbação nº 2 da matrícula nº 17.754 da referida serventia extrajudicial, remetendo os interessados às vias ordinárias (fls. 111/116).

Em suas razões, o recorrente, em síntese, afirmou que o r. decisório deve ser reformado, procedendo-se ao cancelamento da inscrição questionada, porquanto o imóvel sempre pertenceu ao Município de São

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084979-97.2022.8.26.0100 e o código F1A025.

Paulo, o que ficou suficientemente comprovado pela certidão de jurisdição territorial expedida pelo Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo. Ademais, tal averbação foi lançada no álbum imobiliário sem que a Municipalidade de São Paulo tivesse sido ouvida em seu tempo oportuno (fls. 138/144).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 164/166).

É o relatório.

Opino.

Pretende a Municipalidade de São Paulo o cancelamento da averbação nº 2 da matrícula nº 17.754, do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, sob o argumento de que a inscrição se deu de forma equivocada, pois o imóvel está localizado no Município de São Paulo, conforme faz prova a certidão expedida pelo IGC – Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (fls. 34).

A referida averbação está assim lançada no ofício imobiliário (fls. 11/13):

> *"Á requerimento datado de 28 de abril de 1982, do adquirente pelo R.1, OSWALDO DE BARROS COELHO, já qualificado, procede-se esta averbação, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, localiza-se no JARDIM MONTE ALEGRE, Comarca de Itapecerica da Serra, deste Estado, e não no 13º Subdistrito - Butantã, desta Capital, como por engano ficou consignado, que não obstante, a presente matrícula e os atos nela procedidos, permanecem válidos, para efeito de filiação, devendo os atos posteriores serem praticados no Cartório de Competência, ou seja no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapecerica da Serra, deste Estado, nos termos da Decisão do M. Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084979-97.2022.8.26.0100 e o código F1A025.

proferida na Consulta de 103/72 e publicada no Diário da Justiça em 23 de março de 1972".

Ao ser ouvido, o Registrador esclareceu que, em atenção ao pedido formulado pelo então titular dominial e instruído com os documentos comprobatórios de que o imóvel estava situado no Município de Taboão da Serra, pertencente, à época, à circunscrição imobiliária de Itapecerica da Serra, lançou a correspondente averbação, não só na matrícula nº 17.754 (lote nº 13), como em todas as outras dos demais lotes da quadra XIV do loteamento denominado Jardim Monte Alegre (fls. 46/48).

Sobre o referido loteamento, a MM. Juíza Corregedora Permanente consignou (fls. 114):

"Ocorre que a matrícula impugnada teve origem no loteamento das glebas objeto das transcrições n.4.530, n.27.698 e n.27.700, conforme inscrição n.40 do 10º Registro de Imóveis da Capital.

O loteamento denominado Jardim Monte Alegre está situado em parte no distrito de Taboão da Serra e em parte no 13º Subdistrito Butantã, que antigamente integravam a 10ª Circunscrição Imobiliária.

Nos termos da inscrição original do loteamento, somente as quadras XIV, XV, XVI e XVIII estavam situadas no Subdistrito do Butantã, que passou a integrar a 18ª Circunscrição Imobiliária a partir de agosto de 1976 (fls.68/71), o que justificou a abertura da matrícula n. 17.754 perante aquele Registro de Imóveis.

Entretanto, em dezembro de 1980, foram lançadas pelo 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, à margem da inscrição do loteamento, as averbações 'C-U' e 'C-V', para fazer constar que "a QUADRA XIV está totalmente no Município de Taboão da Serra, SP" e que "somente as QUADRAS XV e XVI do Jardim Monte Alegre pertencem ao 13º

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084979-97.2022.8.26.0100 e o código F1A025.

subdistrito, Butantã desta Capital".

Delineado esse quadro, constatada a divergência quanto à exata localização do imóvel (São Paulo ou Taboão da Serra), diversamente do entendimento esposado na r. decisão atacada, a via administrativa revela-se adequada, mas o pedido deve ser deduzido perante o MM. Juiz Corregedor Permanente da circunscrição imobiliária em que estão aqueles que hoje são os únicos assentos eficazes, qual seja, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taboão da Serra.

O imóvel, originariamente matriculado no 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, sob nº 17.754, deixou de pertencer àquela serventia, passando à competência de Itapecerica da Serra (matrícula nº 43.328 (encerrada) que deu origem às matrículas nºs 45.551 (encerrada), 45.552 e 45.873) e, mais tarde, à competência de Taboão da Serra (matrícula nº 2.698).

Não é demais lembrar que, aberta nova matrícula na unidade que ganhou a atribuição territorial, a matrícula anterior na primitiva serventia é encerrada, em obediência ao princípio da unitariedade matricial, um dos alicerces da vigente estrutura tabular (artigo 176, §1º, I, da Lei nº 6.015/1973) e em respeito à repartição de atribuições ***ratione loci*** entre os cartórios de registro de imóveis (artigo 169 da Lei nº 6.015/1973).

Logo, a solução para a controvérsia em debate deve ser buscada perante o MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia que passou a deter atribuição registral, com audiência dos interessados, respeitando-se assim os princípios da territorialidade e unitariedade matricial em prol da segurança jurídica inerente aos registros públicos.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084979-97.2022.8.26.0100 e o código F1A025.

lastro no poder de autotutela da Administração Pública, ser mantido o indeferimento do pedido por fundamento diverso.

Sub censura.

São Paulo, 06 de dezembro de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084979-97.2022.8.26.0100 e o código F1A025.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 06 de dezembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1084979-97.2022.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso e, com lastro no poder de autotutela da Administração Pública, **fica mantido o indeferimento** do pedido por fundamento diverso.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 1084979-97.2022.8.26.0100 e o código F1A075.