PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0004271-[redacted]

(673/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. Requerimento para apuração de irregularidades na Serventia por suposto erro e fraude no descerramento de matrículas. Recurso administrativo. Falta de capacidade postulatória ou representação por advogado. Decisão proferida pela Corregedoria Permanente que não merece ser revista nem mesmo com base no poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça. Idêntico requerimento formulado em expedientes administrativos anteriores, já apreciados e indeferidos pelas Corregedorias Permanente e Geral. Matrículas abertas pelo anterior Oficial. Registros regulares quanto à titularidade dominial e encadeamento de títulos. Regularidade dos registros reconhecida por decisão judicial proferida em processo de natureza contenciosa. Prova técnica insuficiente para comprovação do erro do registro a autorizar cancelamento na via administrativa. Sentença mantida. Recurso não conhecido.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004271[redacted] e o código 11710ED.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0004271-[redacted]

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por [redacted] em face da r.sentença de fls. 235/241, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de [redacted] que, em pedido de providências, determinou o arquivamento do expediente e rejeitou o requerimento formulado para providências junto à Serventia em razão da suposta sobreposição e irregularidade na unificação de registros de imóveis localizados nas proximidades do Sitio [redacted] objeto da transcrição 9.820 e das matrículas 15.070, 15.245, 15.492 e 15.493 da Serventia.

O recorrente busca a reforma da sentença, sustentando que é legítimo possuidor da área objeto da transcrição 9.820, de forma longeva e duradoura, reconhecida por seus confrontantes. Alega que por erro da Serventia houve indevida abertura de matrícula abrangendo a área do imóvel de interesse do recorrente.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 263/264).

Opino.

O recurso interposto não merce ser conhecido.

Assim se afirma pois, no caso concreto, o recorrente não constituiu advogado nos autos e, tampouco demonstrou ter capacidade postulatória.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004271-[redacted] e o código 11710ED.

A despeito de ser possível a provocação da atividade correcional por qualquer do povo, com a notícia de fatos que mereçam verificação, é certo que, uma vez esgotada a apuração pela Corregedoria Permanente, o acesso à via recursal depende de postulação por intermédio de pessoa devidamente habilitada a tanto.

É dizer, ultrapassado o âmbito do amplo direito de petição, a revisão pela instância superior depende de capacidade postulatória ou representação por advogado.

A propósito, merece ser lembrado o parecer proferido nos autos do Processo nº 189.2015, de lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Swarai Cervone de Oliveira, que foi acolhido pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças:

> "Conforme decidido nos autos do processo nº 2014/37413, é pacífica a jurisprudência do Colendo Conselho Superior da Magistratura acerca da necessidade de o recorrente, em procedimento de dúvida registraria, ter capacidade postulatória ou estar representado por advogado, com base no artigo 36 do Código de Processo Civil e artigo 1º do Estatuto da Advocacia, a exemplo do decidido na Apelação Cível nº 125-6/2, da Comarca de Catanduva, cujo relator foi o Desembargador José Mário Antonio Cardinale, e na Apelação Cível 501-6/9 da Comarca de Campinas, cujo relator foi o Desembargador Gilberto Pereira de Freitas. O mesmo vale para as hipóteses de recurso administrativo, pois a ele se aplicam as regras da dúvida" (g.n.).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004271[redacted] e o código 11710ED.

E nem mesmo por força do poder hierárquico desta E. Corregedoria Geral da Justiça caberia a revisão da decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, na medida em que, no presente pedido de providências e ante a reclamação formulada, o exame de legalidade é restrito á análise de eventual infração disciplinar cometida pelo delegatário, o que não está configurado no caso em exame.

De início, como pontuado na sentença, a Corregedoria Geral da Justiça já foi provocada em duas oportunidades anteriores, sendo uma delas pelo Ministério Público Federal, após a tramitação de pedido de providências noticiando a prática de fraudes supostamente cometidas pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de [redacted] quando da abertura de matrículas e unificação de imóveis, tendo por objeto as matrículas 15.070, 15.245 e 15.492, ambos já apreciados pelos pareceres nº 81/2022-E (lançado no procedimento administrativo 0004380-[redacted] fls. 54/74) e 259/2018-E, no sentido da manutenção das decisões determinando o arquivamento dos procedimentos.

O presente recurso desafia outra sentença proferida pelo Corregedor Permanente, em nova reclamação envolvendo os mesmos argumentos de fraude dos referidos registros.

No entanto, o recorrente nada traz de novo a ponto de modificar os fundamentos já lançados nas análises já feitas por esta E. Corregedoria Geral da Justiça, razão para o improvimento do presente recurso.

Novamente, o recorrente informa ser possuidor de uma faixa de terras na Gleba 4 do Sítio [redacted] objeto da transcrição

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004271-[redacted] e o código 11710ED.

9.820 do Registro Imobiliário. Alega que adquiriu os direitos sobre o imóvel dos sucessores de Luiz Arrais, proprietário do imóvel objeto da transcrição 9.820. Aponta que por irregularidades ocorridas em leilões judiciais, parte do imóvel descrito na transcrição 9.820 passou indevidamente para a descrição da matrícula unificada nº 15.070 da Serventia, o que merece apuração e correção pelo Corregedor Permanente.

O Oficial prestou novos esclarecimentos (fls. 85/87), reiterando os termos do Ofício 238-R/2018 (fls. 89/93), no qual apontou que a **matrícula 15.492** tem como titular de domínio Concretubo Tubulações Pré-Moldados de Concreto Ltda e foi descerrada em decorrência do registro de escritura de compra e venda e destacada do imóvel da **matrícula 15.070**, com a qual mantém concatenação filiatória. Também informou que a matrícula 15.070, por seu turno, resultou da fusão das **matrículas 5.662 e 5.663**, e foi aberta por requerimento formulado pela proprietária Construções, Pavimentações e Estruturas Copel Ltda., em 23 de fevereiro de 1984.

Acrescentou que o requerente não comprova a propriedade e não indica qualquer título que dê suporte a sua titularidade de área originária dos registros indicados, de tal sorte que não há o mínimo substrato probatório para comprovação da fraude no descerramento das referidas matrículas que pudesse comprometer a regularidade dos registros.

Pois bem.

De acordo com os elementos apresentados nos autos, observa-se que as questões tratadas no presente expediente já foram objeto de apreciação na esfera jurisdicional nos embargos de terceiro e ação de despejo propostos pelo recorrente, com decisões já transitadas em julgado

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004271-[redacted] e o código 11710ED.

(embargos de terceiro, nos autos da falência e recuperação judicial, nº 1003348-[redacted] perante a 1ª Vara Cìvel da Comarca de [redacted] e ação de despejo nº 1009963-[redacted] perante a 4ª Vara Cível da Comarca de [redacted]

O fundamento invocado nos procedimentos foi sempre o mesmo: que houve a aquisição dos direitos sobre o imóvel objeto da transcrição 9.820 e que parte deste imóvel foi arrecadada indevidamente em razão de erro na fusão de outras duas matrículas, que deram origem à matrícula 15.070, que por sua vez teve parte destacada dando origem à matrícula 15.482.

Nos autos da falência de Concretubo Tubulações Pré-Moldados de Concreto Ltda (processo nº 0002026-[redacted] houve arrecadação do imóvel objeto da matrícula nº 15.245 do 1º Registro Imobiliário de [redacted] de propriedade da falida.

Em razão da arrecadação, e por sustentar que o imóvel não é de titularidade da falida, o Espólio de [redacted] opôs embargos de terceiros, julgados improcedentes, com confirmação no v. acórdão, com a conclusão de que a área de titularidade alegada pelo embargante é diversa da área que foi arrecadada, a despeito da proximidade com o Córrego do Gonçalves. Também nos autos dos embargos de terceiro ficou decidido que, a despeito de incorreta ~~a~~ descrição do imóvel matriculado sob nº 15.245 da mesma Serventia, o levantamento planimétrico apresentado, por si só, não comprova sua identidade com os demais registros, pois inexistente qualquer ponto e coincidência entre as descrições. Neste sentido, **o Oficial afirmou não haver coincidência entre as áreas descritas na transcrição e nas matrículas, tampouco sobreposição de áreas.**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004271-[redacted] e o código 11710ED.

Neste cenário, demonstrado que já houve decisão transitada em julgado na esfera jurisdicional, em que se reconheceu que os direitos que o Espólio de [redacted] teria sobre o imóvel da transcrição 9.820 não se confundem com objeto da matrícula 15.245, de modo que eventual aquisição dos direitos pelo reclamante submete-se ao desfecho ocorrido no referido processo judicial.

Como consignado na decisão de fls. 78/84, a comprovação de eventual direito sobre o imóvel estava a depender de prova pericial no local, cabendo à parte recorrente, como requerente, arcar com o ônus, o que levou ao reconhecimento da preclusão de seu direito de produção de provas por decisão judicial.

Somado a isso, em aspectos possessórios e registrais já analisados nos processos judiciais, a regularidade do registro imobiliário restou plenamente consolidada (fls. 78/84).

Como se observa, a suposta prática de fraudes na abertura das matrículas questionadas já foi objeto de oportuna análise em processo judicial transitado em julgado e por decisões desta Corregedoria Geral da Justiça, inexistindo nos autos prova nova apta a autorizar conclusão diversa.

Vale destacar que nos autos do pedido de providências nº 0004380-[redacted] o MM. Juiz Corregedor Permanente reafirmou a inexistência de indícios de irregularidade na transcrição e na matrícula apontadas, não constando o recorrente como titular em nenhuma matrícula, registro ou transcrição dos imóveis supostamente fraudados, concluindo ser absolutamente inidônea a imputação levantada pelo interessado (fls. 54/60).

Conquanto a descrição das matrículas seja antiga e precária (marcos, distâncias, córrego e cerca), sem coordenadas, não há

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004271[redacted] e o código 11710ED.

sequer identificação, nesta via administrativa, da exata localização da área supostamente adquirida pelo recorrente. Valendo pontuar que a prova técnica apresentada é insuficiente para se comprovar erro intrínseco ao registro (aferível pelo exame dos títulos, e não da situação fática) a autorizar o seu cancelamento, o que leva à conclusão da absoluta impossibilidade de qualquer providência na esfera administrativa.

Para além disso, eventual eliminação da duplicidade de matrículas (o que, em tese, redundaria no cancelamento de um dos registros) e de identificação da exata localização da área supostamente adquirida pelo recorrente não podem ser acolhidos nesta via administrativa, exigindo-se a via judicial contenciosa, com contraditório e ampla defesa àqueles eventualmente atingidos.

Como se tem entendido, somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o cancelamento do registro independente de ação direta (art. 214 da Lei 6.015/73) é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo, independentemente de ação judicial.

Deste modo, para o reconhecimento da nulidade do registro, o vício deve ser evidente ao simples exame dos dados das tábuas registrarias, sem necessidade de outras verificações referentes ao título, as quais, se necessárias, afastam a solução na esfera administrativa, tornando indispensável, como no caso concreto, a via jurisdicional para análise dos elementos extrínsecos.

Partindo de tais premissas, ausentes os mínimos indícios de falta funcional por parte do Registrador no caso em concreto, correta a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004271[redacted] e o código 11710ED.

sentença ao determinar o arquivamento do procedimento.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto ao elevado critério de Vossa Excelência, é no sentido de não se conhecer do recurso administrativo interposto, ficando mantida a sentença recorrida tal como proferida.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Assessora da Corregedoria

(Assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004271[redacted] e o código 11710ED.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 30 de outubro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Ariane Rossini Costa , Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0004271-[redacted]

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **não conheço do recurso**, com manutenção da r. sentença recorrida tal como proferida.

Int.

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 0004271[redacted] e o código 11818FC.