CONCLUSÃO

Em 10 de janeiro de 2020, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora LETÍCIA FRAGA BENITEZ, MMª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(187/2020-E)

Recurso Administrativo – Registro de imóveis – Procedimento extrajudicial de fusão de registros e retificação de área – Fusão que tem por objeto matrícula e transcrição com igual origem tabular – Pretensão de fusão e de retificação de área para que o novo registro passe a representar a totalidade do imóvel que era objeto da transcrição que originou os registros a serem unificados – Transcrição de origem, porém, que sofreu desfalque de outra área que não é de propriedade e não foi objeto de contrato de aquisição celebrado pelos requerentes – Fusão que, na forma como requerida, implicará na sobreposição de registros – Recurso a que se nega provimento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de procedimento que foi instaurado, a requerimento de Osmar Roncolato Pinho e Maria Izabel Martins Roncolato Pinho, visando afastar a recusa do Sr. Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tatuí em promover a fusão da matrícula nº 31.270 e da transcrição nº 59.720, com a abertura de nova matrícula mediante adoção da descrição da área contida em planta e memorial que apresentaram.

A fusão dos registros, com nova descrição para o imóvel formado pela unificação, foi recusada com fundamento na impossibilidade de apuração do remanescente da matrícula nº 31.270 e da transcrição nº 59.720, consoante nota devolutiva (fl. 50/51).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002732-44.2019.8.26.0624 e o código 2142E16.

O pedido foi julgado procedente para manter a recusa ao pedido retificatório (fl. 193/194).

Inconformados, Osmar Roncolato Pinho e sua esposa interpõem recurso administrativo (fl. 199/217). Em síntese, sustentam que a área destacada na Av. 1 da matrícula 31.270 é justamente a área da transcrição 59.720, livro 3-B que, juntas, dizem respeito a imóvel com doze alqueires e duzentas e vinte braças quadradas que foi, originalmente, abrangido pela transcrição nº 9.249. Entendem que a correção pode ser feita até mesmo de oficio. Requerem o provimento do recurso para que sejam promovidas a fusão dos registros e a retificação da área do imóvel formado pela unificação, ou, alternativamente, para que o procedimento prossiga em relação ao pedido de retificação de área (fl. 199/217).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo desprovimento do recurso (fl. 229/231).

É o relatório.

Opino.

De proêmio, cumpre frisar que, consoante manifestação de fl. 185/186, o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porangaba, São Paulo, foi instalado em 27 de novembro de 2009, recebendo parte da atribuição do Registro de Imóveis de Tatuí – SP e parte do Registro de Imóveis de Conchas – SP.

Por força dos artigos 195 e 295, parágrafo único, da Lei nº 6.015/73, não há vedação para que a fusão e a retificação de área sejam promovidas pelo Oficial de Registro de Imóveis de Tatuí, a que a matrícula nº 31.270 e a transcrição nº 59.720 pertencem.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002732-44.2019.8.26.0624 e o código 2142E16.

Fixado este ponto, os recorrentes são adquirentes de partes ideais do imóvel matriculado sob o nº 31.270 e da transcrição nº 59.720, consoante escrituras de venda e compra de fl. 38/49 que tiveram os registros recusados.

Pretendem, assim, perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí, a fusão e a retificação da área para, após, promoverem os registros das escrituras públicas supra referidas perante o Oficial de Registro de Imóveis de Porangaba.

Contudo, razão assiste ao I. Registrador.

A matrícula nº 31.270 do Registro de Imóveis de Tatuí, de 1º de março de 1989, foi aberta para imóvel com área total de doze alqueires e duzentas e vinte braças quadradas de propriedade, em condomínio, de Anísio Manoel da Silva e sua esposa, Helia de Lourdes e Silva Holtz que é casada com Francisco Estanislau Holtz, Tereza Aparecida da Silva Camargo que é casada com Rubens Hermógenes de Camargo, e Raul de Oliveira Pinto (fl. 31/32 e 84/86).

Segundo o requerimento inicialmente formulado, a soma das frações ideais dos condôminos do imóvel era de 109,030510%, por erro decorrente da transposição das transcrições em que a matrícula nº 31.270 teve origem.

Ainda conforme os recorrentes, esse erro decorreu da existência de alienações de frações ideais promovidas por meio de transcrições que não foram consideradas na abertura da matrícula.

Assim porque os condôminos adquiriram suas frações ideais por diferentes transcrições, relativas ao mesmo imóvel, que foram unificadas na matrícula nº 31.270, em atendimento ao princípio da unitariedade previsto na Lei nº 6.015/73.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002732-44.2019.8.26.0624 e o código 2142E16.

Consta na referida matrícula que Anísio Manoel da Silva e sua esposa adquiriram suas frações ideais pelas transcrições nºs 54.103, 59.093 e 59.287, Helia de Lourdes e Silva Holtz e Francisco Estanislau Holtz adquiriram sua fração ideal pela transcrições nºs 54.103, Tereza Aparecida da Silva Camargo e Rubens Hermógenes de Camargo adquiriram suas frações ideais pela transcrição nºs 54.103 e 59.094, e Raul de Oliveira Pinto adquiriu suas frações ideais pelas transcrições nºs 63.203, 63.204 e 63.205.

Uma vez constatado o erro, e visando a sua correção, em 1º de março de 1989 o Oficial de Registro de Imóveis averbou na matrícula nº 31.270 que as partes do imóvel que Anísio Manoel da Silva adquiriu pelas transcrições nºs 54.103, 59.093 e 59.287, a parte que Tereza Aparecida da Silva Camargo, casada com Hermógenes de Camargo, adquiriu pelas transcrições 59.094, e a parte que Tereza Aparecida da Silva adquiriu, quando ainda solteira, pela transcrição nº 54.103, foram transmitidas para Noel Lúcio da Silva pela transcrição nº 59.720 (Av. 1, fl. 32).

A transcrição nº 59.720, de 23 de junho de 1972, por sua vez, diz respeito à nua propriedade de imóvel com área total de cinco alqueires, que foi adquirida por Noel Lúcio da Silva por contrato de compra e venda celebrado com Anísio Manoel da Silva e sua esposa Geni Holtz da Silva, e Rubens Hermógenes de Camargo e sua esposa Tereza Aparecida da Silva de Camargo que o adquiriram pelas transcrições nºs 59.287, 59.094, 54.103 e 59.093 (fl. 90).

As manifestações dos recorrentes e do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí (fl. 169/173) confirmam que o imóvel com cinco alqueires objeto da transcrição nº 59.720 é parte da área de doze alqueires descrita na matrícula nº 31.270.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002732-44.2019.8.26.0624 e o código 2142E16.

Ainda, o Sr. Oficial de Registro de Imóveis esclareceu que a transcrição nº 59.720 e a matrícula nº 31.270 têm origem remota na transcrição nº 9.249, de 21 de setembro de 1936, relativa ao imóvel com doze alqueires e duzentas e vinte braças quadradas posteriormente descrito na matrícula nº 31.270 (fl. 109/110).

Ocorre que a área original da transcrição nº 9.249 também foi desfalcada pelo desmembramento de imóvel com área total de um alqueire que, conforme a transcrição nº 63.202, de 28 de março de 1974, foi vendido por Carmelina Maria da Silva para Raul de Oliveira Pinto (fl. 171).

O domínio desse imóvel com área total de um alqueire foi posterior transmitido para Malvina Nogueira Pinto que doou a nua propriedade para Salir de Oliveira Pinto e sua esposa, Rosa Cunha de Oliveira, com reserva do usufruto, como se verifica pela matrícula nº 31.269 do Registro de Imóveis de Tatuí (fl. 172/173).

E, como foi esclarecido pelos recorrentes à fl. 161, o imóvel com área total de um alqueire, que é objeto da matrícula nº 31.269, nunca integrou as áreas da matrícula nº 31.270 e da transcrição nº 59.720.

Ocorre que os recorrentes pretendem a fusão da matrícula nº 31.270 e da transcrição nº 59.720 para que a nova matrícula volte a abranger o total da área de doze alqueires e duzentas e vinte braças quadradas originalmente objeto da transcrição nº 9.249, cuja descrição foi integralmente reproduzida na matrícula nº 31.270, sem excluir o imóvel com área de um alqueire que foi anteriormente desmembrado da transcrição nº 9.249 e se tornou objeto da matrícula nº 31.269.

A pretensão de promover a fusão dos registros e a retificação de área sem excluir o imóvel objeto da matrícula nº 31.269 decorre das manifestações dos recorrentes e, mais, da planta e do memorial

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002732-44.2019.8.26.0624 e o código 2142E16.

descritivo de fl. 33/35.

A planta de fl. 33, apresentada para a retificação de área, descreve imóvel com 29,5748 ha, ou seja, mais de doze alqueires, sem fazer referência à matrícula nº 31.269 e, portanto, à outra área desmembrada da transcrição nº 9.249 e que, portanto, deveria confrontar, em algum ponto, com os demais remanescentes dessa transcrição.

Igual ocorre com o memorial de fl. 34/35 que descreve imóvel com 29,5748 ha, sem excluir a área com um alqueire que foi desmembrada da transcrição 9.249 e se tornou objeto da matrícula nº 31.269.

Diante disso, a fusão de registros e a retificação de área abrangerá o imóvel objeto da matrícula nº 31.269 e, portanto, não pode ser promovida na forma como foi requerida.

Deve ser considerado, ademais, que as descrições das áreas contidas na matrícula 31.270, na transcrição nº 59.720, na transcrição nº 9.249 e na matrícula nº 31.269 são precárias e não permitem identificar, de plano, em que parte do solo está localizado o imóvel originalmente abrangido pela transcrição nº 9.249, o imóvel com área de um alqueire a que se refere a matrícula nº 31.269, o imóvel com cinco alqueires objeto da transcrição nº 59.720, e o remanescente com seis alqueires que restaria na matrícula 31.270.

Desse modo, a retificação extrajudicial da matrícula nº 31.270 e da transcrição nº 59.720, além de observar a correta proporção do domínio atribuído em frações ideais a cada um dos condôminos, de forma a excluir o erro que nesse ponto ocorreu quando da abertura da matrícula, somente poderá ser realizada mediante identificação da localização no solo de cada uma das áreas a que se referem e, mais, da identificação do imóvel que é objeto da matrícula nº 31.269, com indicação da sua localização no solo e com a participação, na retificação, dos seus atuais proprietários, de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002732-44.2019.8.26.0624 e o código 2142E16.

forma a afastar o risco de sobreposição de registros.

A fusão de registros, de igual modo, dependerá da demonstração de que o imóvel objeto da transcrição nº 59.720 e o remanescente da matrícula nº 31.270 são confrontantes, ou seja, não foram totalmente seccionados pela área da matrícula nº 31.269.

Ainda, para a fusão deverá ser observada a uniformidade de proprietários dos imóveis a serem unificados.

Porém, a impossibilidade de fusão dos registros e de retificação de área sem a identificação da área do imóvel objeto da matrícula nº 31.269 impede que o procedimento extrajudicial prossiga para análise, pelo Oficial de Registro de Imóveis, das demais matérias.

Por fim, a manutenção da recusa dos requerimentos formulados não viola o direito de propriedade dos recorrentes e não afronta a dignidade da pessoa humana porque a retificação de área em procedimento extrajudicial e a fusão de registros dependem da integral observação dos requisitos previstos na Lei nº 6.015/73.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, 14 de maio de 2020.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002732-44.2019.8.26.0624 e o código 2142E16.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1002732-44.2019.8.26.0624

CONCLUSÃO

Em 15 de maio de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto, e nego provimento ao recurso interposto.

São Paulo, 15 de maio de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002732-44.2019.8.26.0624 e o código 21422E3.