CONCLUSÃO

Em 27 de novembro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **Alberto Gentil de Almeida Pedroso**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer nº 06/2021-E)

Recurso administrativo – Nulidade de pleno direito – Ato de averbação promovido de ofício pelo Registrador que implicou em afronta ao direito de propriedade regularmente registrado em data anterior - Bloqueio cautelar da matrícula pelo próprio Registrador em razão de duplicidade de titularidade causada por ele - Recurso provido, determinando-se o cancelamento dos atos de averbação impugnados.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por ORLANDO JOAQUIM BAIANINHO DE OLIVEIRA contra a r. sentença (fl. 191/193) que julgou improcedente o pedido de providências para anulação de duplicidade de registros na matrícula e desbloqueio da matrícula n° 16.346 do 2° Registro de Imóveis de Bauru/SP, por reconhecer que existe controvérsia sobre 50% do imóvel que foi vendido duas vezes por Fátima Aparecida Souza Mojone.

O recorrente aduz, em suma, que adquiriu o imóvel de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023894-42.2018.8.26.0071 e o código 26DB280.

boa fé e por escritura pública registrada (R. 08); que anos depois a matrícula foi bloqueada por duplicidade de titulares, por erro de transporte no R.07, relativa a parte ideal adjudicada correspondente a 50% do imóvel; que tentou a retificação de área da matrícula e foi negada; que diante da manifestação e dos documentos juntados pelo Oficial do Cartório, ficou evidenciada a confissão expressa do erro grave cometido pelo referido Cartório de Registro de Imóveis, ou seja, ao invés de registrar a ADJUDICAÇÃO em nome de EDEMIR fez em nome de FÁTIMA; que além da citada irregularidade, o 2º Oficial de Registro de Imóvel não atendeu as exigências do artigo 214, § 1º, da Lei nº 6.015/73, ou seja, "a nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos"; requer afinal seja declarada nula a averbação - Av.09 da matrícula nº 16.346 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru - SP, realizada em 03 de março de 2017, considerando ter ocorrido a decadência, nos termos do artigo 178 do Código Civil, com posterior desbloqueio da matrícula Av.10, realizada em 03 de março de 2017.

Manifestação da Procuradoria de Justiça apresentada.

É o relatório.

OPINO.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso merece acolhimento, determinando-se o cancelamento das averbações AV. 09 e AV. 10.

Analisando a matrícula nº 16.346, do 2º Registro de Imóveis de Bauru – conclui-se que o registro R05 apontava que havia sido conferido 50% do imóvel para Fatima Aparecida Souza Majone e os outros

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023894-42.2018.8.26.0071 e o código 26DB280.

50% do bem para Francisco Majone em 11/12/1998 (por formal de partilha expedido pelo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bauru, no processo nº 150.505, em decorrência do falecimento de Etelvina de Souza Majone); e, posteriormente, com o falecimento de Francisco Majone, conforme consta do registro R07, os 50% da parte ideal do imóvel que lhe cabia havia sido adjudicado por Fatima Aparecida Souza Majone (em razão do registro da *carta de adjudicação passada em 20/07/2010 e assinada pelo Exmo. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões de Bauru/SP, expedida nos autos do arrolamento dos bens deixados pelo falecido Francisco Majone, no processo nº 071.01.2007.010314-1*).

Diante do quadro registral posto, Fatima Aparecida Souza Majone alienou integralmente o imóvel para Orlando Joaquim Baianinho de Oliveira em maio de 2012 (**com registro realizado 20/12/2012**). O título de compra e venda foi devidamente qualificado e admitido – realizando-se o registro adequadamente (R08).

Em **03 de março de 2017** o Oficial interino, sem nenhum contraditório ou providência prévia, em reanálise da carta de adjudicação expedida em 20/07/2010 pelo Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões de Bauru/SP, nos autos do arrolamento dos bens nº 071.01.2007.010314-1, excluiu os direitos apontados em favor de Fátima Aparecida Souza Majone no ato registral R7 e reconheceu erro evidente de transposição de dados para o fim de apontar que os 50% da parte ideal do imóvel pertenciam à Edemir José da Silva e sua esposa Vera Lúcia Rodrigues da Silva (AVERBAÇÃO AV. 9); e bloqueou a matrícula de ofício cautelarmente até determinação judicial que aclare o problema de duplicidade de titulares sobre o domínio do imóvel (AVERBAÇÃO AV.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023894-42.2018.8.26.0071 e o código 26DB280.

10).

Ressalvado entendimento em sentido diverso de Vossa Excelência, a reanálise da carta de adjudicação (e tomada das providências indicadas na AV.09 e AV.10) foi equivocada, causando evidente prejuízo para o então proprietário tabular (afronta clara ao princípio da continuidade por ação administrativa), terceiro de boa-fé.

O erro na transposição de dados para a matrícula do imóvel, ainda que reconhecido pelo Registrador interino em reanálise de título, muitos anos depois da prática do ato registral originário (R07), não autoriza suas ações de ofício nos termos postos – fragiliza a segurança jurídica, o contraditório e afronta o princípio da continuidade.

No caso dos autos, as averbações AV. 09 e AV.10 não se sustentam e merecem imediato cancelamento, cabendo aos prejudicados (Edemir José da Silva e sua esposa Vera Lúcia Rodrigues da Silva) tomarem as medidas cabíveis na esfera judicial.

Pelo todo exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de provimento do recurso, cancelando os atos de averbação AV.09 e AV.10 da matrícula nº 16.346, do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Bauru.

Sub censura.

São Paulo, 08 de janeiro de 2021.

Alberto Gentil de Almeida Pedroso
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023894-42.2018.8.26.0071 e o código 26DB280.



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

Recurso Administrativo nº 1023894-42.2018.8.26.0071

CONCLUSÃO

Em 12 de janeiro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso apresentado.

Publique-se.

São Paulo, 12 de janeiro de 2021.

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 1023894-42.2018.8.26.0071 e o código 26D4F16.