CONCLUSÃO

Em 18 de janeiro de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **Leticia Fraga Benitez**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(81/2022-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – Alegada duplicidade de matrículas e sobreposição de áreas – Ausência de provas – Inexistência de nulidade de pleno direito - Remessa dos interessados às vias ordinárias – Parecer pelo desprovimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **ARMANDO SCHNEIDER FILHO** em face da r. sentença de fls. 146/152, que determinou o arquivamento de pedido de providências inaugurado a partir de comunicação do Ministério Público Federal enviada à Corregedoria Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Rio Claro, sobre notícia de fraude elaborada pelo recorrente na matrícula n.º 15.492.

O recorrente sustenta, em suma, que da unificação

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 0004380-64.2018.8.26.0510 e o código ABD854.

das matrículas n.º 5.662 e 5.663 foi gerada a irregular matrícula n.º 15.070 e as averbações AV. 3/15.070 e AV. 4/15.070, que, por fim, resultaram nas matrículas de n.º 15.245 e 15.492, também irregulares. Referida unificação irregular suprimiu indevidamente a área da gleba 4, objeto da transcrição n.º 9.820, sem dar ciência ao proprietário e confrontantes (fls. 172/178).

A D. Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 212/215).

Opino.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

Com efeito, na reclamação copiada às fls. 05/07, encaminhada pelo recorrente ao Delegado de Polícia Federal de Piracicaba, anexada ao ofício inaugural oriundo do Ministério Público Federal, narra o recorrente que *"no dia 29 de fevereiro de 1984, José Luiz Paraluppi, em conluio com Alcyr Carvalho Gottari (já falecido), tramaram e criaram uma gleba de terras de 6.930 m², obtendo uma escritura pública junto ao Tabelionato de Notas de Santa Gertrudes, SP. Após, com a ajuda do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro, José Luiz Paraluppi, também conseguiu a Matrícula n.º 15.492, relacionando esse documento falso no processo de concessão de lavra junto ao DNPM. A matrícula 15.492 é originária da Matrícula 15.070, que por sua vez, é resultado da unificação das Matrículas 5.662 e 5.663, "todas objeto de fraude" junto ao 1º CRI de Rio Claro, SP."*

Instado, o Oficial Registrador manifestou-se às fls. 23/25 informando que a matrícula nº 15.492 foi inaugurada em decorrência da compra e venda objeto do R.1/15.492, e objeto da AV.4 da matrícula nº 15.070, com a qual mantém concatenação filiatória.

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 0004380-64.2018.8.26.0510 e o código ABD854.

Esta última resultou da fusão das matrículas n.º 5.662 e 5.663 e foi inaugurada em atendimento ao requerimento da proprietária Construções, Pavimentações e Estruturas Copel Ltda. formulado em 22 de fevereiro de 1984 e formalizado em 23 do mesmo mês, albergando, consequentemente, a gleba unificada. Acrescentou, ainda, que o recorrente não demonstra ser proprietário, e não indica qualquer título que dê suporte a sua titularidade de área originária dos registros hospedeiros da gleba originária.

Por meio da r. sentença recorrida determinou-se o arquivamento do procedimento.

Este o breve resumo dos autos.

De proêmio, apenas para contextualizar, relevante consignar que foi anteriormente formulada pelo recorrente reclamação, endereçada a esta Corregedoria Geral da Justiça, noticiando prática de fraudes supostamente cometidas pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Rio Claro na matrícula nº 15.070.

Por meio da r. decisão exarada pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco, que aprovou o r. Parecer 259/2018-E, de lavra da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça, Dra. Stefania Costa Amorim Requena, determinou-se o arquivamento do referido expediente.

Sobreleva destacar que do r. Parecer 259/2018-E constou que:

"Trata-se de expediente iniciado em virtude de reclamação formulada por Armando Schneider Filho, em que noticiada a

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 0004380-64.2018.8.26.0510 e o código ABD854.

alegada prática de fraudes cometidas pelo Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, as quais, ao que afirma, não teria sido apuradas pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial.

Primeiramente, cumpre anotar que, nos autos da falência de Concretubo Tubulações Pré-Moldadas de Concreto Ltda. (Processo nº 0002026-38.1996.8.26.0510), houve arrecadação do imóvel objeto da matrícula nº 15.245 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro.

Então, os embargos de terceiro ajuizados pelo Espólio de Luiz de Oliveira Arraes foram julgados improcedentes, com decisão já transitada em julgado. Na r. sentença copiada a fls. 41/43, consta expressamente que, realizada a análise da documentação dos imóveis pelo Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro, constatou-se que as áreas em discussão naquele feito são distintas entre si, a despeito de serem ambos os imóveis limitados pelo Córrego do Gonçalves. E no v. acordão copiado a fls. 53/56, ficou consignado que, a despeito de alegar ser incorreta a descrição do imóvel matriculado sob nº 15.245 do referido Cartório de Imóveis, o levantamento planimétrico apresentado, por si só, não comprova a incorreção do registro, certo que não foi constatada a identidade de imóveis, pois inexistente qualquer ponto e coincidência entre as descrições. Ademais, o embargante, devidamente intimado, não depositou o valor dos honorários periciais, deixando de provar suas alegações.

De seu turno, a pessoa jurídica Armando Schneider Filho – ME celebrou contrato de locação, tendo por objeto o prédio construído no imóvel arrecadado nos autos da referida ação de falência (fls. 62). Posteriormente, o denunciante (pessoa física) disse ter entabulado negociações com os herdeiros do Espólio de Luiz de Oliveira

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 0004380-64.2018.8.26.0510 e o código ABD854.

Arrais, visando a aquisição de uma gleba de terras, objeto da transcrição nº 9.820 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro (fls. 83/89), onde, segundo afirma, estaria o imóvel anteriormente alugado e ocupado. Com isso, sustenta que a área sobre a qual exerce posse foi objeto de fraude registrária, pois o imóvel objeto de uma matrícula teria sido "incorporado" por outro. Ainda, alega que não lhe compete ajuizar ação para regularizar registros públicos, o que é dever e função do Estado (fls. 112).

Em que pese o inconformismo manifestado pelo denunciante, é preciso ressaltar que não há provas de que, efetivamente, tenha adquirido a propriedade do imóvel matriculado em nome do espólio de Luiz de Oliveira Arrais (fls. 90/vº).

Por outro lado, o imóvel objeto da matrícula nº 15.245 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro está registrado em nome da empresa Concretubo Tubulações Pré-Moldadas de Concreto Ltda. (fls. 100/101), o que, portanto, ensejou sua arrecadação nos autos da ação de falência (fls. 20).

Nesse cenário, sequer é possível vislumbrar a legitimidade e interesse do denunciante quanto à apuração da suposta irregularidade havida quando da abertura das matrículas dos imóveis em questão.

Ademais, eventual eliminação da duplicidade de matrículas - o que se daria, em tese, pelo cancelamento de uma delas – e de identificação da exata localização da área supostamente adquirida pelo denunciante não podem ser acolhidos nesta via administrativa.

(...)

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada

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 0004380-64.2018.8.26.0510 e o código ABD854.

consideração de Vossa Excelência é no sentido de determinar o arquivamento do presente expediente, comunicando-se ao denunciante e ao MM. Juiz Corregedor Permanente."

A suposta prática de fraudes na matrícula n.º 15.070 já foi, portanto, objeto de oportuna análise desta Corregedoria Geral da Justiça inexistindo nos autos qualquer situação inovadora apta a ensejar conclusão diversa.

Ademais, a partir dos elementos constantes dos autos não se afigura possível aferir a legitimidade e o interesse do recorrente quanto à apuração da suposta irregularidade havida quando da abertura das matrículas dos imóveis em questão. Isto porque o recorrente não consta como proprietário em nenhuma matrícula ou transcrição dos imóveis supostamente fraudados.

Não há sequer como se identificar, nesta via administrativa, a exata localização da área supostamente adquirida pelo recorrente.

No mais, consoante se observa dos documentos acostados aos autos (fls.13/20 e 26/39), tem-se que a matrícula n.º 15.492 foi inaugurada em decorrência da compra e venda objeto do R.1/15.492, e objeto da AV.4 da matricula n.º 15.070, com a qual mantém concatenação filiatória. Esta última resultou da fusão das matrículas n.º 5.662 e 5.663 e foi inaugurada em atendimento ao requerimento da proprietária, Construções, Pavimentações e Estruturas Copel Ltda., formulado em 22 de fevereiro de 1984.

Relevante pontuar que todas as descriçoes são antigas e precárias (marcos, distâncias, corrego e cerca), sem coordenadas.

Neste cenário, pese embora a alegação do

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 0004380-64.2018.8.26.0510 e o código ABD854.



recorrente de que a área de 6.930 m², matrícula n.º 15.492 é também objeto da transcrição n.º 9.820, não há, no âmbito deste pedido de providências, elementos suficientes à confirmação desta conclusão.

Como é sabido, 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 n° 6.015/73). A nulidade de pleno direito de que cuida o art. 214 da Lei nº 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.

Por essa razão, para o seu reconhecimento deve o vício ser evidente ao simples exame da face das tábuas registrárias, sem necessidade de verificações outras concernentes ao título que, se necessárias, afastam a solução na esfera administrativa, tornando indispensável, como no caso concreto, a via jurisdicional para análise dos elementos intrínsecos.

Neste sentido, diversos são os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça.

E para além da impossibilidade de se analisar os elementos intrínsecos ao título, importa ressaltar que o pedido de elmininação de suposta duplicidade de matrículas - o que se daria, em tese, pelo cancelamento de uma delas – não pode ser acolhido nesta via administrativa.

Veja-se que o duplo registro faz desaparecer a presunção relativa de verdade de seu conteúdo, certo que sua restauração depende da eliminação da duplicidade pelo titular, por meio do cancelamento do registro contraditório nas vias ordinárias.

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 0004380-64.2018.8.26.0510 e o código ABD854.

Em outras palavras: havendo suposto conflito de interesses oriundo de correntes filiatórias diversas, apenas por intermédio de processo contencioso, em que respeitados os princípios da ampla defesa e do contraditório, é que se poderá aferir qual o registro merece prevalecer.

Somente por meio de sentença judicial com trânsito julgado material é que a duplicidade poderá ser desfeita. Até lá, não há razão para o pretendido cancelamento.

In casu, a partir dos elementos constantes dos autos não se consegue extrair a existência da alegada duplicidade de matrículas.

Uma vez mais. O cancelamento pressupõe a existência de nulidade que, insanável, implique a necessidade de extirpar-se, de vez por todas, determinada matrícula do conjunto dos assentos do registro de imóveis, sem risco de ofensa a direito de terceiros.

Por serem distintas as correntes filiatórias, atribuído o domínio a pessoas diferentes, não é possível cancelar administrativamente uma delas, sendo esta esfera inadequada para estabelecer aquela com melhor origem.

Neste sentido, entre outros, foi o r. parecer apresentado pelo MM. Juiz Auxiliar, Dr. Luis Paulo Aliende Ribeiro, no Processo CG nº 2.596/99, com o seguinte teor:

> *"Pretendem os apelantes a reforma da decisão de primeiro grau, para que seja afastada a determinação administrativa de parcial cancelamento da transcrição nº 51.065 do 14º*

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 0004380-64.2018.8.26.0510 e o código ABD854.

registro de imóveis da Capital, afirmando a prevalência deste registro sobre os demais com relação aos quais fora constatada sobreposição registrária.

Tal pretensão comporta provimento, não em razão da afirmada prevalência do registro que interessa aos recorrentes sobre os demais, mas em face da inadequação da via administrativa para a apreciação de questão relativa à sobreposição de registros originários de correntes filiatórias paralelas, e referentes a imóveis distintos e vizinhos, ambos com descrição original imprecisa, matéria para cuja solução se impõe a utilização da via jurisdicional.

Este o entendimento expresso pelo Colendo Conselho Superior da Magistratura no julgamento da Apelação Cível nº 4.094-0, da Comarca de São Vicente, Rel. Des. Nogueira Garcez, que demonstrou com eficiência quais as conseqüências da duplicidade de registros:

"A regra do art. 859 do Código Civil, autorizadora do princípio da presunção, não pode ser chamada por nenhum daqueles titulares dos registro duplos. A presunção de que o direito pertence àquele em cujo nome está registrado não pode conviver com o duplo registro. Seria ilógico raciocinar com a presunção favorecendo, ao mesmo tempo, duas pessoas cujos direitos não podem coexistir. Em outras palavras, a presunção de veracidade do registro desaparece

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 0004380-64.2018.8.26.0510 e o código ABD854.

quando há duplicidade.

A conseqüência é a impossibilidade de prática de qualquer ato em qualquer das correntes filiatórias, até que, na via adequada, se decida pela prevalência de uma ou de outra".

Este julgado é citado pelo Desembargador Narciso Orlandi Neto na obra "Retificação do Registro de Imóveis", Editora Oliveira Mendes, 1997, pág. 104/106, na qual o autor sustenta inviabilidade do cancelamento de registro dúplice fora das vias ordinárias, em face da necessidade de assegurar aos titulares dos direitos a garantia constitucional de defendê-los, lembrando que embora seja pacífico o entendimento no sentido de que o registro nulo de pleno direito deva ser cancelado no âmbito das atribuições administrativas do Juiz Corregedor Permanente nem sempre será o segundo registro, nos casos de duplicidade, aquele em que se apresenta a referida nulidade:

" O cancelamento na via administrativa, quase sempre sem ciência do titular, priva-o do direito ao devido processo legal. Para quem entende que só o titular de direito inscrito tem legitimidade para atacar, com ação real, outra inscrição, o cancelamento do registro do prejudicado será fatal para a pretensão retificatória.

Fique bem claro que não estamos cuidando aqui da nulidade de pleno direito, mas de conflito 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 0004380-64.2018.8.26.0510 e o código ABD854.

interesses baseados no Registro de imóveis.

O cancelamento do registro por motivo que não seja a nulidade de pleno direito, depende, sempre, de processo contencioso, exatamente porque implica, para o titular do registro cancelado, a perda de um direito real. E no processo contencioso deve ser cancelado, não o registro feito por último, mas aquele cuja corrente filiatória não está perfeita. O juiz examinará as duas linhas de transmissões, verificará se têm a mesma origem, quando ocorreu a bifurcação, qual o motivo e qual a que, dentro dos princípios que informam o registro, deve prevalecer. O registro cuja linha desrespeitou o princípio da continuidade, por exemplo, não sobreviverá.

Essa solução é indiscutível quando da existência de duas correntes filiatórias distintas.

A outra, de cancelamento administrativo do último registro, pode ser admitida quando a contradição está na mesma matrícula. O titular do direito já o transmitiu, mas ele aparece em outro registro, como transmitente. Neste caso há evidente violação do princípio da disponibilidade: o transmitente já transmitira tudo o que tinha. Aqui sim, está presente a nulidade de pleno direito, justificando o cancelamento.

Quando as duas correntes filiatórias estão em matrículas diversas, não há como cancelar-se administrativamente uma delas. O efeito da

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 0004380-64.2018.8.26.0510 e o código ABD854.

duplicidade é o desaparecimento da presunção do registro e da disponibilidade do titular, e ambos os registros são atingidos."

No mesmo sentido o parecer do juiz Ricardo Henry Marques Dip, no Processo CG nº 65/86, publicado nas Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça – 1986, ementa 75:

"Na espécie dos autos, indica-se maltrato ao princípio da continuidade, tipificando-se infringência imediata das normas registrárias, passíveis, assim, prima facie, de cancelamento por força da regra do art. 214, Lei 6.015/73.

Contradistinguem-se, no entanto, a ofensa à continuidade em única linha filiatória e a afronta ao trato sucessivo originário da duplicação de encadeamentos históricos de imóveis. A solução, por distintas as subespécies, merece também diferenciar-se. È tendencial o entendimento doutrinário no sentido de que a instalação de dupla linha filiatória para mesmos imóveis neutraliza a eficácia dos registros antagônicos (para o direito brasileiro, neutralização da presunção iuris tantum do art. 859, CC).

Nesse passo a lição de Martin Wolff: "Si una finca o una parcela está inscrita en dos lojas del registro (inscripción doble), la presunción del § 891 y la fé pública (§ 892 BGB) no se referirán a ninguna de las dos por separado, sino que ambas constituyen en

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 0004380-64.2018.8.26.0510 e o código ABD854.

conjunto 'el registro imobiliario', y, en aquello en que se contradigan, nadie puede invocar a su favor la inscripción que le favorezca" (Tratado de Derecho Civil, t. III, vol. I, § 37, I, n. 3).

No mesmo sentido de eficacização unitária do registro predial, ensina Hedemann: "Lo que decide es el conjunto del contenido del folio registral correspondiente. Nuestra vista no há de quedar prendida em una sola inscripción particular" (Derechos Reales, § 16, II, n. 4).

Assim Díez-Picazo: "...existiendo dos titulares registrales, ambos disponen en principio de los efectos protectores de la fe pública y, por consiguiente, dichos efectos se neutralizan" (Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, vol. II, § 43, n. 231).

Para o direito brasileiro, ensina Pontes de Miranda: "A contradição entre dois registros que têm fé pública resolve-se pela ineficácia no que se contradigam: nenhum dos que figuram como titulares pode invocar a seu favor o que lhes seja concernente, nem os terceiros podem opor a fé pública a quem haja confiado no registro de conteúdo contrário" (Tratado de Direito Privado, § 1.218, n. 4).

A prioridade no registro não se presta a viabilizar o caminho administrativo, em hipótese de duplicidade de encadeamentos históricos de imóveis, já por isso

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 0004380-64.2018.8.26.0510 e o código ABD854.

que não se interdita a retificação registrária no direito brasileiro (arg. dos arts. 212 e ss., Lei 6.015/73) – que pode alterar conteúdo de registro precedente –, bem como se há de evitar que, por meio não jurisdicional, se infirme constituição regular de usucapião secundum tabulas (art. 551, CC).”

Tampouco é o caso de se determinar o bloqueio das matrículas teladas. Como dito, não há nos autos indícios da alegada duplicidade, não havendo como se deferir a dita medida acautelatória.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência, é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2022.

Leticia Fraga Benitez
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura digital

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 0004380-64.2018.8.26.0510 e o código ABD854.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de fevereiro 2022, conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0004380-64.2018.8.26.0510

Vistos.

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

São Paulo, 18 de fevereiro 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 0004380-64.2018.8.26.0510 e o código ABD8E4.