CONCLUSÃO

Em 14 de janeiro de 2022, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(106/2022-E)

Registro de Imóveis – Abertura de matrícula – Transcrições – Interpretação dos registros – Transcrições que dizem respeito, verdadeiramente, a domínio de áreas, e não a servidões – Esclarecimento fixado para que a interessada possa, depois, munida dos demais documentos necessários, obter a abertura de matrícula como pretende, na forma do par. único do art. 171 da Lei n. 6.015/1973 – Recurso administrativo a que se nega provimento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente chamado de apelação (fls. 197/205) interposto por **Claudia Pineda** contra a r. decisão (fls. 189/191) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Pompeia, Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos dessa Comarca.

Segundo a recorrente (fls. 197/205), não estão corretas a nota devolutiva (fls. 23/24) e a r. sentença (fls. 189/191) quando dizem que não poderiam ser abertas matrículas para as transcrições n. 1.153 e 276: é que, ao contrário do que ficou decidido, as ditas transcrições

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001883-67.2019.8.26.0464 e o código ACFDDD.

realmente abrangem imóveis rurais, e não meras servidões de passagem, de modo que era possível abrir a matrícula, como solicitado (fls. 06 e 205), finalidade para a qual deve ser dado provimento ao recurso.

A douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 249/251).

É o breve relatório.

Opino.

De início, observe-se que o recurso (cf. fls. 197/205) restou interposto como se fosse apelação (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 202); controvertendo-se aqui, porém, acerca de abertura de matrícula (Lei n. 6.015/1973, arts. 167, I, *caput*), em verdade é cabível recurso administrativo (Código Judiciário, art. 246), e como tal é que se deve conhecer do apelo, uma vez que o prazo para a interposição de um e outro é o mesmo, e o mero erro de nominação não basta para impedir o exame *de meritis*.

Quanto ao fundo da questão, a interessada pretende a abertura de matrículas — esse é o pedido (fls. 06 e 205) — para as transcrições n. 1.153 e 276, do 1º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Marília.

A transcrição n. 1.153 tem o teor seguinte (fls. 25/26):

> "COMPANHIA PAULISTA DE ESTRADAS DE FERRO [...], havido de MAX WIRTH e sua mulher EMILIA WIRTH, conforme Escritura de Doação de 27 de outubro de 1.934, lavrada pelo 1º Tabelião Interino desta comarca, transcrita aos 05 de novembro de 1.934 [...], às Folhas 15/16, do Livro 3-A de Transcrição das Transmissões, deste Serviço

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001883-67.2019.8.26.0464 e o código ACFDDD.

Registral, o imóvel consistente do seguinte: - Seis faixas de terrenos necessários para atravessar o imóvel denominado Fazenda Paredão [...], inclusive uma área na esplanada da Estação de Oriente, com 18.335 metros e 50 centímetros quadrados, medindo todas as faixas somadas 5.554,00 metros de comprimento por trinta metros de largura e mais a para Estação de Oriente, acima citada, com a área total de sete alqueires e quarenta centésimos de alqueire [...]; sendo que todas essas faixas estão situadas no ramal de Agudos [...], e se acham já ocupadas pela linha da outorgada, já construída. CERTIFICA mais que conforme escritura pública de servidão sobre nível, lavrada em 27 de outubro de 1.934, no 1º Tabelião Interino desta comarca, procedida aos 05 de novembro de 1.934, sob nº 49, às folhas 21/22, do Livro 4, de Registros Diversos, deste Serviço Registral, os então proprietários MAX WIRTH e sua mulher EMILIA WIRTH reservaram para si as servidões de duas passagens de nível, já existentes, sobre as faixas descritas [...], e ficam com o direito de outras duas travessas, também de nível, a serem abertas antes da Estação de Oriente, na ocasião em que tornarem [sic] indispensáveis para o cultivo dos terrenos de MAX WIRTH e sua mulher EMILIA WIRTH, situados em ambos os lados da linha [...]".

A transcrição n. 276 tem o teor seguinte (fls. 27/28):

"COMPANHIA PAULISTA DE ESTRADAS DE FERRO [...] houve de CARLOS VENDRAMINI e sua mulher THEREZA DENIPUTTI, conforme Escritura de Doação, lavrada em 12 de dezembro de 1.933, pelo 1º Tabelião Interino de Marília-SP, transcrita aos 12 de dezembro de 1.933, sob nº 276, às

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001883-67.2019.8.26.0464 e o código ACFDDD.

folhas 76/77, do Livro 3, de Transcrição das Transmissões, deste Serviço Registral, o imóvel consistente do seguinte: - Duas faixas de terras, inclusive as benfeitorias nelas existentes, tiradas da área de terrenos que os transmitentes houveram por compra à Companhia Pecuária e Agrícola de Campos Novos [...], faixas aquelas localizadas no Patrimônio de Oriente – SP e necessárias para atravessar o dito patrimônio e para a construção de uma estação e mais dependências, medindo a primeira faixa 407,00 metros de comprimento e coma a largura de 110,00 metros no trecho compreendido entre as estacas [...], dividindo esta primeira faixa nas suas extremidades [...] com terras de Antonio Reis e Max Wirth [...], por ambos os lados com os próprios doadores; a segunda faixa começando na divisa com Max Wirth na estaca 992, com 30,00 metros de largura até a estaca 1.009, também dividindo com terras de Max Wirth, e de ambos os lados com terrenos deles doadores [...], somando ambas as faixas a área total de 54.310,00 metros quadrados."

Ao interpretar essas duas transcrições, o Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pompeia concluiu (cf. fls. 24) que as faixas ali descritas não abrangiam domínio ("imóveis rurais"), "mas sim servidões existentes sobre outros imóveis e em benefício da Companhia Paulista de Estradas de Ferro."

Essa interpretação, contudo, não se sustenta.

Em primeiro lugar, deve-se notar que ambas as transcrições – datadas de 1933 e 1934 – foram feitas no Livro n. 3, o qual, naquela época, se destinava aos atos registrais de transmissão do domínio ou, como se dizia, à "transcrição das transmissões" (Decreto

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001883-67.2019.8.26.0464 e o código ACFDDD.

n. 18.542, de 24 de dezembro de 1928, arts. 177 e 180); não é plausível, portanto, que tenham dito respeito a servidões, que se registravam no Livro 4 – Registros Diversos (Dec. n. 18.542/1928, arts. 177 e 181).

Em segundo lugar, a leitura de ambas as transcrições permite concluir que as áreas ou faixas em questão foram alienadas à Companhia Paulista de Estradas de Ferro quando do prolongamento do leito do então chamado Ramal de Agudos, para o qual a ferrovia adquiriu terras, e não, meramente, direitos de passagem – e tanto é assim, que as únicas servidões de que se tem notícia, naqueles dois registros, foram constituídas em favor dos vendedores Max Wirth e sua mulher, que, provavelmente, não queriam arriscar-se a perder a possibilidade de transitar de um para o outro lado da linha, entre as frações remanescentes de suas propriedades.

Em terceiro lugar, note-se que, além das faixas empregadas para a construção do leito, as transcrições mencionadas abrangeram também uma área destinada à edificação da estação e uma esplanada nas proximidades desta, e é isso que foi objeto do negócio jurídico celebrado entre a Ferrovia Paulista S/A – Fepasa (sucessora, como é notório, da Companhia Paulista de Estradas de Ferro) e a recorrente Cláudia Pineda, em 1987 (fls. 17/18, especialmente), o que é outro indício a corroborar que, desde sempre, era intenção de todos, e estava no registro, que os direitos abrangidos e negociados eram realmente o domínio sobre as áreas mencionadas, e não direitos reais limitados.

Em quarto lugar, não está correto o Oficial de Registro de Imóveis quando diz que não é possível indicar a origem das áreas em questão, uma vez que a cadeia filiatória está bem estabelecida e não há incerteza plausível sobre o domínio da ferrovia nem sobre o contrato de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001883-67.2019.8.26.0464 e o código ACFDDD.

compra e venda.

Note-se que o pedido da recorrente não diz respeito à totalidade das áreas abrangidas pelas transcrições n. 1.153 e 276, porque a antiga Fepasa não alienou as parcelas correspondentes ao leito da estrada de ferro; isso, de resto, já foi percebido pelo Oficial de Registro de Imóveis, como se vê a fls. 151, item *c,* o qual, estranhamente, antes (fls. 150 *in fine* e fls. 151 *initio*) insistiu na abertura de matrícula "da forma como o imóvel está transcrito", o que (repita-se) não faz sentido, visto que, como dito, nos registros anteriores estão compreendidos o leito, a área da estação propriamente dita e uma esplanada ao lado da estação, e somente essa última fração é que foi vendida em 1987.

Em suma: o negócio jurídico (uma compra e venda) trazido pela escritura pública copiada a fls. 14/20 compreende a alienação do domínio de uma área de terras, compreendida dentro das transcrições n. 1.153 e 276, e para essa área é lícito abrir-se matrícula, como solicitado pela recorrente.

Sucede, entretanto, que para a pretendida abertura de matrícula realmente não basta a apresentação do título (fls. 14/20) e dos registros anteriores (fls. 25/28): isso é necessário, mas não é suficiente, pois, como esclarece o parágrafo único do art. 171 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (com a redação dada pelo art. 56 da Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017), a recorrente tem de trazer planta e memorial descritivo de sua fração, com os outros documentos necessários (CCIR, ITR, CND, Sicar/SP). A apuração de remanescente, entretanto, poderá ocorrer em momento posterior.

Dessa forma, deve ser negado provimento ao recurso administrativo. Conquanto se tenha esclarecido, aqui, que a área abrangida no título (fls. 14/20) e nos registros antecedentes ao título

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001883-67.2019.8.26.0464 e o código ACFDDD.

(fls. 25/28) dizem respeito a domínio (o que afasta o ponto central da objeção lançada à inscrição pretendida), fato é que a interessada ainda tem de dirigir-se diretamente ao Ofício de Registro de Imóveis (e não a estes autos!), com todos os documentos necessários, para proceder à abertura de matrícula que pretende, de forma que, por ora, não é possível deferir o que pretendia.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente se apresenta à Vossa Excelência é pelo conhecimento da apelação como recurso administrativo e, *de meritis,* pelo seu desprovimento.

Sub censura.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2022.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001883-67.2019.8.26.0464 e o código ACFDDD.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 02 de março de 2022, faço estes autos 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 1001883-67.2019.8.26.0464

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, ao qual **nego provimento.**

São Paulo, 02 de março 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 1001883-67.2019.8.26.0464 e o código ACFFA4.