PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1015848-97.2023.8.26.0068

(670/2024-E)

Registro de Imóveis – Pedido de providências – Recusa de retificação de registro de legitimação fundiária – Título e registro que atribuem o bem aos beneficiários de modo invertido.

Possibilidade de correção dos titulares dominiais dos imóveis objeto de Regularização Fundiária Urbana de interesse social (REURB-S) – Certidão de Regularização Fundiária (CRF) que não representa negócio jurídico – Ausência de alteração em elemento essencial – Hipótese diversa e excepcional (artigos 213 e 250 da Lei n. 6.015/1973) – Registro da legitimação fundiária na matrícula correta como mera consequência do cancelamento e da averbação da retificação – Proposta de atualização do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Lei n. 13.465/2017 e Súmula 473 do Supremo Tribunal Federal.

Parecer pelo provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo **Município de Santana de Parnaíba** contra a r. sentença de fls. 179/180, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Barueri, que manteve a recusa em se proceder à retificação do R.1 da matrícula n. 220.351, correspondente ao lote 16A da quadra B do loteamento Vila

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170D9C.

Campos, e ao registro de legitimação fundiária na matrícula n. 220.352, relativa ao lote 16B da quadra B do mesmo loteamento, ambas daquela serventia (prenotação n. 572.419 – fls. 12/15).

A Corregedora Permanente entendeu que não cabe cancelamento do registro, já que a pretensão da parte não se enquadra nas hipóteses do artigo 250, incisos II e III, da Lei n. 6.015/1973; que a retificação alteraria a titularidade dos imóveis, cancelando registro formalmente correto, o que não é possível sem a interferência do Poder Judiciário; que o lote 16B da quadra B é de propriedade de Onofre Almeida da Mota, Eunice Gonçalves da Mota, Sebastião Liberato Campos, Maria Gilda Viggiano Campos e Município de Santana de Parnaíba; que a modificação da titularidade depende do cancelamento do registro preexistente e de novo registro da legitimação fundiária; que não houve erro do cartório, pelo que não é possível a retificação administrativa (fls. 179/180).

A parte recorrente sustenta, em síntese, que o lote 16A da quadra B do loteamento Vila Campos, matriculado sob n. 220.351 perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, foi objeto de legitimação fundiária de interesse social em favor dos beneficiários Lilian de Lima Ribeiro e seu marido, Julio Aparecido Ribeiro, mas de forma equivocada em virtude de erro de digitação no Anexo I da Certidão de Regularização Fundiária n. 015/2021; que o correto seria a outorga do lote 16B da mesma quadra, local onde residem; que, diante da constatação do erro material, a Secretaria Municipal de Habitação do Município retificou, por meio de *errata*, o Anexo I da Certidão de Regularização Fundiária n. 015/2021 e o cadastro municipal, a fim de constar que os referidos beneficiários receberam, a título de legitimação fundiária de interesse social, o lote 16B da quadra B do loteamento Vila Campos, o qual está matriculado

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170D9C.

sob n. 220.352; que, em seguida, solicitou perante o Oficial a retificação do registro relativo ao lote 16A e o registro da legitimação fundiária na matrícula do lote 16B; que, entretanto, o Oficial expediu nota devolutiva no sentido de que o registro da legitimação fundiária na matrícula n. 220.352 depende do cancelamento do R.1 da matrícula n. 220.351; que a negativa está em desacordo com a Lei de Registros Públicos, a qual possibilita a retificação de registro na via administrativa, nos termos de seus artigos 212 e 213; que o presente caso se enquadra especificamente no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei de RP, pois houve erro na transposição de elemento do título (fls. 195/200).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 212/214).

É o relatório.

De início, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o que se busca é ato de averbação (retificação administrativa de registro), a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, com análise por esta Corregedoria Geral da Justiça na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Vale ressaltar, ainda, que o Oficial, titular ou interino, dispõe de autonomia no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei n. 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

Esta conclusão se reforça pelo disposto no item 117 do Cap. XX das Normas de Serviço:

"*Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170D9C.

satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".

No mérito, porém, o recurso comporta provimento.

Vejamos os motivos.

Verifica-se que, em 20/04/2022, em procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, o Município de Santana de Parnaíba outorgou, a título de legitimação fundiária, o imóvel da matrícula n. 220.351 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, relativa ao **lote 16A** da quadra B do loteamento Vila Campos, aos beneficiários Lilian de Lima Ribeiro e seu marido, Julio Aparecido Ribeiro (R.1 – fls. 47/49).

No entanto, a titulação dos ocupantes se deu de forma equivocada em virtude de erro material contido no Anexo I da Certidão de Regularização Fundiária – CRF n. 015/2021, a qual foi expedida ao término do procedimento de REURB: os ocupantes deveriam ter adquirido o imóvel objeto da matrícula n. 220.252, correspondente ao **lote 16B** da quadra B do loteamento Vila Campos, onde efetivamente residem (fls. 50/52 e 73).

Assim, após requerimento apresentado pelo beneficiário Julio Aparecido Ribeiro, publicação de *errata* da lista complementar de ocupantes da CRF n. 015/2021 e correção do cadastro municipal (fls. 72 e 77), o Município de Santana de Parnaíba pretende (I) a retificação do R.1 da matrícula n. 220.351, relativo ao registro da legitimação fundiária do lote 16A do loteamento Vila Campos aos beneficiários Lilian de Lima Ribeiro e seu marido, Julio Aparecido Ribeiro, e (II) o registro da legitimação fundiária na matrícula n. 220.352, correspondente ao lote 16B do mesmo loteamento,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170D9C.

tudo com a finalidade de corrigir a titularidade dos imóveis.

A recusa do Oficial se deu sob o argumento de que, para que seja possível o registro da legitimação fundiária na matrícula n. 220.352, a parte recorrente deve providenciar o cancelamento do R.1 da matrícula n. 220.351 nos termos do artigo 164 da Lei n. 6.015/1973 e do item 63.1, Capítulo XIX, das NSCGJ (fl. 27).

De acordo com os artigos 248 e 249 da Lei de Registros Públicos, o cancelamento de ato registral, que será efetuado mediante averbação com declaração do motivo e do título que o determinaram, pode ser total ou parcial.

Já o artigo 250, em seus incisos II e III, dispõe que o cancelamento poderá ser feito a requerimento unânime das partes que participaram do ato registrado ou a requerimento do interessado, desde que instruído com documento hábil.

A retificação administrativa dos registros públicos, por sua vez, realizada diretamente junto ao Oficial, somente é possível nos casos em que o erro ou a omissão possam ser facilmente identificados e não haja lide, admitindo-se imediata transação para superação de divergências envolvendo direitos disponíveis.

Note-se que o artigo e o item usados pelo Oficial para fundamentar a recusa da retificação não se aplicam à hipótese, já que referentes ao Registro de Títulos e Documentos.

A retificação em registro imobiliário é regulada pelo artigo 213 da Lei n. 6.015/1973, que, em seu inciso I, alínea “a”, estabelece que o Oficial retificará o registro ou a averbação de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de omissão ou erro cometido na transposição de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170D9C.

qualquer elemento do título.

Nesse sentido, também o item 135, do Capítulo XX, das Normas de Serviço desta Corregedoria Geral da Justiça:

> "*135. A retificação administrativa de erro constante do registro será feita pelo Oficial de Registro de Imóveis ou através de procedimento judicial, a requerimento do interessado.*
>
> *135.1 O oficial retificará o registro ou a averbação, de ofício ou a requerimento do interessado, quando se tratar de erro evidente e nos casos de:*
>
> *a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título*".

Contudo, o registro da legitimação fundiária seguiu exatamente os termos do título que o instrumentalizou, ou seja, a Certidão de Regularização Fundiária apresentada inicialmente (fl. 77).

Em outros termos, o erro é inerente ao próprio título, já que não foi cometido pelo Oficial no momento da transposição dos elementos do título na matrícula, mas, sim, pela própria Administração Pública ao elaborar a lista complementar de ocupantes da CRF n. 015/2021.

A via retificatória, em regra, **não pode ser utilizada como meio de aquisição da propriedade**, mas tão somente como instrumento para correção de falhas ou lacunas facilmente comprováveis em transposições já existentes.

Não se desconhece a existência de precedentes que indeferiram pedidos de retificação administrativa por implicarem alteração

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170D9C.



em elemento essencial do negócio jurídico registrado:

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – PLEITO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO PARA CORRIGIR ERRO NA IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA – DESCABIMENTO - REGISTRO QUE ESPELHA FIELMENTE O TÍTULO QUE LHE DEU CAUSA – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO*" (CGJ, Recurso Administrativo n. 1078087-12.2021.8.26.0100, Corregedor Fernando Antonio Torres Garcia, DJ 11/02/2022).

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS - Registro de cédulas de crédito imobiliário, com alienação fiduciária em garantia - Títulos e registros que atribuem aos interessados os bens de modo invertido (imóvel X para A e imóvel Y para B, quando o correto seria, segundo o apelante, Imóvel X para B e imóvel Y para A) - Pretensão de retificação para acertamento das propriedades em relação aos respectivos ocupantes - Ausência de erro no registro - Impossibilidade de retificação da escritura - Situação que extrapola as específicas hipóteses de retificação previstas nas NSCGJ (itens 53 e 54 do Capítulo XIV das NSCGJ) e que implicaria modificação da declaração de vontade das partes e da substância do negócio jurídico realizado - Recurso desprovido*" (CGJ, Recurso Administrativo n. 1009856-69.2017.8.26.0100, Corregedor Manoel de Queiroz Pereira Calças, DJ 23/01/2018).

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS – PRETENSÃO DE*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170D9C.

ALTERAÇÃO DOS TITULARES DOMINIAIS DOS IMÓVEIS ORIUNDOS DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA (REURB), CONFORME LEI 13.465/2017 – ALEGAÇÃO DE ERRO NO ENCAMINHAMENTO DA LISTAGEM AO REGISTRO DE IMÓVEIS – MODIFICAÇÃO POSTULADA QUE DEPENDE DE CANCELAMENTO JUDICIAL DO REGISTRO DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA OU DE NOVA TRANSAÇÃO ENTRE OS INTERESSADOS – NÃO CONFIGURAÇÃO DA HIPÓTESE DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO TRATADA NO ARTIGO 213, I, "A", DA LEI 6.015/1973 – APELAÇÃO NÃO PROVIDA" (TJSP; Apelação Cível 1020718-25.2022.8.26.0068; Relator (a): Fernando Torres Garcia(Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Barueri - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2023; Data de Registro: 19/12/2023).

Há que se rever, portanto, o entendimento fixado para o caso na medida em que envolve situação excepcional que não está adstrita às hipóteses de retificação comum do artigo 213 da Lei n. 6.015/1973.

De fato, durante o processamento da REURB, o Município identifica os moradores de determinado núcleo informal. Posteriormente, elabora projeto de regularização fundiária, incluindo medidas urbanísticas, ambientais, jurídicas, sociais e registrais na forma do artigo 35 da Lei n. 13.465/2017. Encerrado o projeto, profere decisão de conclusão da REURB (artigo 40 da Lei n. 13.465/17).

O artigo 41 da mesma lei prevê que, em sendo deferida a regularização, será emitido o título a ser levado ao Registro de Imóveis,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170D9C.

denominado Certidão de Regularização Fundiária – CRF, o qual contém diversos requisitos (destaques nossos):

> "*Art. 41. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o* ***ato administrativo*** *de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:*
>
> *I - o nome do núcleo urbano regularizado;*
>
> *II - a* ***localização****;*
>
> *III - a modalidade da regularização;*
>
> *IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;*
>
> *V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;*
>
> *VI - a* ***listagem com nomes dos ocupantes*** *que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação*".

Quanto à natureza jurídica da CRF, a doutrina diverge.

Para Paola de Castro Ribeiro Macedo, "(...) *o ato administrativo será o de aprovar a regularização fundiária, enquanto a CRF será um documento que materializa o ato administrativo anterior. A CRF,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170D9C.

então, não tem a natureza de um ato administrativo, mas apenas de repositório material do ato de aprovação que foi praticado anteriormente pelo Município"[1].

Por outro lado, Christiano Cassettari e Marcos Costa Salomão defendem que "*(...) a regularização fundiária é um procedimento administrativo que resulta no ato administrativo de aprovação e depois no ato administrativo de emissão da CRF. Portanto são dois atos, ambos discricionários. O primeiro decide se é viável aprovar a REURB ou não. No segundo, após a aprovação, escolhe-se qual o direito será concedido ao ocupante. O procedimento como um todo, não se trata de ato complexo ou composto e ambos podem ser atacados isoladamente*"[2].

Apesar da divergência doutrinária, conforme previsto no *caput* do artigo acima mencionado, a CRF pode ser reconhecida como ato administrativo que corresponde à concretização da vontade da Administração Pública de regularização da propriedade de imóvel.

Não se está diante, portanto, de negócio jurídico, mas de ato administrativo que retrata o resultado do processo de regularização fundiária que tramitou perante o Município, no caso, Santana de Parnaíba.

Diferentemente do negócio jurídico, a CRF não possui elementos essenciais, como preço, objeto e forma de pagamento.

Para a corrente que defende que a CRF não é ato administrativo, mas apenas repositório material do ato de aprovação da regularização, também não se poderia falar em ato ou negócio jurídico ou,

---

[1] MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes: Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018, Coordenado por Alberto Gentil de Almeida Pedroso, Coleção Direito Imobiliário, 2ª edição, 2022, São Paulo: editora Thomson Reuters Brasil, p. 243/244.

[2] CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa, Coordenado por Christiano Cassettari, Registro de Imóveis, 3ª edição, 2024, editora Indaiatuba: Editora foco, p. 455/456 e 521.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170D9C.

ainda, em elementos essenciais.

Por sua vez, para a corrente que defende que a CRF é ato administrativo, poder-se-ia falar apenas em ato discricionário de vontade da Administração Pública por meio do qual se deferem a regularização e a expedição do título, mas sem qualquer negociação com os beneficiários.

É neste contexto que se pode concluir que a retificação requerida se mostra possível, notadamente diante da inexistência de negócio jurídico, da correção feita pela própria Administração Pública e da excepcionalidade da situação (processo de REURB-S, o qual tem como finalidade regularizar ocupações irregulares sobre imóveis).

Em verdade, a própria Lei n. 13.465/2017 é norma de exceção, já que mitiga diversas regras a fim de possibilitar as regularizações necessárias.

Dentro deste mesmo enfoque, a legitimação fundiária, enquanto instrumento legal, serve para acelerar o reconhecimento de situação consolidada, conduzindo os ocupantes para a propriedade formal, o que justifica a facilitação de seu registro, de acordo com os artigos 11, inciso VII, e 23, *caput*, da Lei n. 13.465/2017:

> "*Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se: (...)*
>
> *VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb; (...)*
>
> *Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170D9C.

> *àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016*".

Não bastasse tudo isso, tendo em vista a própria finalidade da regularização fundiária de interesse social, não há como se autorizar que os beneficiários dos títulos de outorga de domínio sejam prejudicados por erro cometido exclusivamente pela Administração Pública na elaboração do projeto de regularização ou na emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

Neste ponto, vale ressaltar que, em virtude do princípio da autotutela, a Administração Pública pode revogar seus atos discricionários a qualquer tempo por motivo de conveniência ou oportunidade (súmula 473 do Supremo Tribunal Federal):

> "*A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial*".

Foi o que ocorreu na presente hipótese: após identificar que a titularidade dos imóveis havia sido invertida, o beneficiário Julio Aparecido Ribeiro solicitou a correção perante o Município de Santana de Parnaíba (processo n. 230106010094900 – fls. 31 e 58/150).

Com a confirmação do equívoco, a parte recorrente revogou a lista complementar de ocupantes originária e expediu uma nova,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170D9C.

devidamente corrigida e publicada em 17/02/2023 (fls. 67/68 e 77).

Neste contexto, não se vislumbra empecilho para o cancelamento do R.1 da matrícula n. 220.351, correspondente ao lote 16A, a partir da averbação do equívoco cometido pelo Município e do retorno da propriedade aos titulares originários, Onofre Almeida da Mota, casado com Eunice Gonçalves da Mota, Sebastião Liberato Campos, casado com Maria Gilda Viggiano Campos, e Município de Santana de Parnaíba, que lotearam o imóvel (fls. 47/49), conforme consta na planilha de fl. 69.

Por sua vez, o novo registro da legitimação fundiária na matrícula n. 220.352 (lote 16B), em nome dos beneficiários Lilian de Lima Ribeiro e seu marido, Julio Aparecido Ribeiro, também é possível como mera consequência da retificação anteriormente averbada na matrícula n. 220.351, o que justifica o processamento e o julgamento do recurso perante esta Corregedoria Geral da Justiça.

Note-se, ainda, que o imóvel da matrícula n. 220.352 também é objeto da regularização fundiária urbana promovida pela parte recorrente e ainda se encontra em nome dos proprietários originários, Onofre Almeida da Mota, casado com Eunice Gonçalves da Mota, Sebastião Liberato Campos, casado com Maria Gilda Viggiano Campos, e Município de Santana de Parnaíba (Av.01 – fls. 50/52).

Ou seja, referido imóvel não foi erroneamente regularizado em favor de beneficiário, embora haja notícia de que o lote 16A, objeto da matrícula n. 220.351, também está ocupado (fls. 69, 71 e 74).

Em suma, e principalmente porque não há como se falar em alteração de elemento essencial de negócio jurídico e pela relevância da REURB na garantia de segurança jurídica aos ocupantes de imóveis

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170D9C.

irregulares e no cumprimento do direito fundamental à moradia, há que se concluir como viáveis o cancelamento do R.1 da matrícula n. 220.351 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, com averbação do retorno da propriedade aos anteriores titulares de domínio.

Esta conclusão se reforça pela previsão do item 267.6, Capítulo XX, das NSCGJ, incluído recentemente pelo Provimento CG n. 29/2024, que, apesar de tratar da cobrança de emolumentos pelo Oficial, possibilita expressamente a averbação da retificação de registro da regularização fundiária urbana para corrigir erro decorrente do título:

> "*267.6. Os emolumentos devidos pela averbação da retificação do registro da regularização na modalidade de Reurb de Interesse Social (Reurb-S), para corrigir erro decorrente do Certificado de Regularização Fundiária (CRF), serão cobrados sem valor declarado e pagos pelo ente que promoveu a regularização*".

Pela relevância da questão e nos moldes do Provimento CG n. 29/2024, que teve por objetivo incentivar a realização e facilitar o registro de regularizações fundiárias, para que novos pedidos de providências não sejam formulados com base no mesmo questionamento, sugere-se a imediata atualização do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com alteração da redação do subitem 267.6 nos seguintes termos:

> "*267.6 É cabível a retificação do registro da regularização na modalidade de Reurb de Interesse Social (Reurb-S) para corrigir erros decorrentes do Certificado de Regularização Fundiária (CRF), inclusive quando relativos à titularidade dominial, mas desde que previamente*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170D9C.

sanados pelo emitente do título, a quem caberá pagar os emolumentos devidos pela averbação, que serão cobrados sem valor declarado".

Para tanto, apresenta-se minuta de Provimento, com sugestão para sua publicação, ao lado deste parecer e da decisão que o aprovar, na imprensa oficial para ciência de todos os interessados.

Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e de que a ele seja dado provimento para se determinarem: a) o cancelamento do R.1 da matrícula n. 220.351, com averbação do retorno da propriedade aos anteriores titulares de domínio, e b) o registro da legitimação fundiária decorrente da REURB de interesse social em favor dos mesmos beneficiários na matrícula n. 220.352, ambas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, com atualização das Normas de Serviços nos moldes acima propostos.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170D9C.

MINUTA DE PROVIMENTO CG Nº __/2024

Altera a redação do subitem 267.6 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a finalidade de dispor sobre a possibilidade de retificação do registro da regularização fundiária para corrigir erros decorrentes da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), inclusive quando relativos à titularidade do imóvel.

O DESEMBARGADOR FRANCISCO LOUREIRO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO a necessidade de revisão, atualização e aperfeiçoamento do texto da normatização administrativa;

CONSIDERANDO que, desde o início da gestão, em janeiro de 2024, foi determinada a adoção de providências destinadas ao incentivo da regularização fundiária urbana, em que incluída a realização de estudos para a revisão das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça visando esclarecer pontos que possam suscitar interpretações contraditórias entre os Oficiais de Registro de Imóveis e superar, sempre que possível, os obstáculos encontrados pelos entes legitimados para promover a regularização fundiária, nas modalidades de Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), previstas na Lei n. 13.465/2017;

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170D9C.

CONSIDERANDO o resolvido no Recurso Administrativo de autos n. 1015848-97.2023.8.26.0068;

RESOLVE:

Art. 1º - Alterar a redação do subitem 267.6 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça nos seguintes termos:

"*267.6 É cabível a retificação do registro da regularização na modalidade de Reurb de Interesse Social (Reurb-S) para corrigir erros decorrentes do Certificado de Regularização Fundiária (CRF), inclusive quando relativos à titularidade dominial, mas desde que previamente sanados pelo emitente do título, a quem caberá pagar os emolumentos devidos pela averbação, que serão cobrados sem valor declarado."*

Art. 2º - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

São Paulo,

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170D9C.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 23 de outubro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1015848-97.2023.8.26.0068

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele dou provimento para determinar: a) o cancelamento do R.1 da matrícula n. 220.351, com averbação do retorno da propriedade aos anteriores titulares de domínio, e b) o registro da legitimação fundiária decorrente da REURB de interesse social em favor dos mesmos beneficiários na matrícula n. 220.352, ambas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri. Determino, ainda, a edição do Provimento sugerido conforme a minuta apresentada, com sua publicação no Diário da Justiça Eletrônico.

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 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 1170E42.

PROVIMENTO CG Nº 50/2024

Altera a redação do subitem 267.6 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a finalidade de dispor sobre a possibilidade de retificação do registro da regularização fundiária para corrigir erros decorrentes da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), inclusive quando relativos à titularidade do imóvel.

O DESEMBARGADOR FRANCISCO LOUREIRO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO a necessidade de revisão, atualização e aperfeiçoamento do texto da normatização administrativa;

CONSIDERANDO que, desde o início da gestão, em janeiro de 2024, foi determinada a adoção de providências destinadas ao incentivo da regularização fundiária urbana, em que incluída a realização de estudos para a revisão das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça visando esclarecer pontos que possam suscitar interpretações

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 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 11737D8.

contraditórias entre os Oficiais de Registro de Imóveis e superar, sempre que possível, os obstáculos encontrados pelos entes legitimados para promover a regularização fundiária, nas modalidades de Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), previstas na Lei n. 13.465/2017;

CONSIDERANDO o resolvido no Recurso Administrativo de autos n. 1015848-97.2023.8.26.0068;

RESOLVE:

Art. 1º - Alterar a redação do subitem 267.6 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça nos seguintes termos:

"*267.6 É cabível a retificação do registro da regularização na modalidade de Reurb de Interesse Social (Reurb-S) para corrigir erros decorrentes do Certificado de Regularização Fundiária (CRF), inclusive quando relativos à titularidade dominial, mas desde que previamente sanados pelo emitente do título, a quem caberá pagar os emolumentos devidos pela averbação, que serão cobrados sem valor declarado.*"

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 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 11737D8.

Art. 2º - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

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 1015848-97.2023.8.26.0068 e o código 11737D8.