

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1005801-50.2020.8.26.0624

CONCLUSÃO

Em 20 de janeiro de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **Caren Cristina Fernandes de Oliveira**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(103/2022-E)

Registro de Imóveis – Matrícula aberta a requerimento do proprietário (item 52, c, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça) – Georreferenciamento e certificação pelo INCRA realizados dentro do prazo estatuído pelo Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e averbados na matrícula imobiliária – Nulidade inexistente – Alegada sobreposição de áreas, já aventada em ações judiciais, deverá ser definida na via jurisdicional, observados os princípios do contraditório e da ampla defesa e com a presença de todos os atingidos – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **Terezinha dos Santos Albuquerque** e **Ramiro Dias de Almeida** contra r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Tatuí, que julgou improcedente o pedido de providências para cancelamento da matrícula nº 74.640 oriunda da transcrição nº 11.915, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba, reconhecendo que a matrícula foi aberta em consonância com os

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005801-50.2020.8.26.0624 e o código ACE055.

ditames legais e as normativas vigentes à época, e a alegada nulidade terá de ser levada para discussão no âmbito jurisdicional (fls. 253/256).

Os recorrentes sustentam, preliminarmente, a nulidade da r. sentença, pois não foram intimados para se manifestarem no curso do procedimento, violando os princípios do contraditório e da ampla defesa. No mérito, a abertura da matrícula nº 74.640 se deu ao arrepio da lei, já que não realizada a certificação pelo INCRA, como exigido pelo art. 225, §3º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, deixando ainda de ser observada a descrição imobiliária da transcrição nº 11.915, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba, da qual se originou. No mais, a área objeto da matrícula nº 74.640 é abrangida pelas matrículas nºs 4.959 e 4.960 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba, evidenciando assim a sobreposição de áreas. Por tudo, requerem o reconhecimento da nulidade com o consequente cancelamento da matrícula (fls. 267/287).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 293/295).

É o relatório.

Passo a opinar.

Por primeiro, os recorrentes buscam a nulidade da r. sentença sob a assertiva de que não foram intimados para se manifestarem neste procedimento.

Mas não há como lhes conferir razão, pois a certidão do Oficial de Registro de Imóveis comprova a intimação, na pessoa do advogado constituído (fls. 234/236).

Ao procedimento em testilha aplicam-se as normas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005801-50.2020.8.26.0624 e o código ACE055.

previstas para o procedimento de dúvida registral (item 39.7, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça) e, como destacado no parecer ministerial, *"cabe ao Oficial Registrador intimar a parte para apresentação de impugnação, sendo certo que tal providência foi devidamente tomada pelo Oficial, conforme se dessume de fls. 234, razão pela qual caberia ao interessado ingressar nos autos, como o fez, e apresentar a impugnação, o que não ocorreu."* (fls. 294).

Sobre a questão de fundo – nulidade e cancelamento da matrícula nº 74.640 – igualmente, sem razão os recorrentes.

Analisada a certidão da transcrição nº 11.915, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba (fls. 188/190), verifica-se que, depois da área ter sofrido diversos desfalques, o remanescente foi apurado na ação de retificação de área nº 624.01.2003.002003-5/000000-00, que tramitou perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Tatuí, procedendo-se, no estrito cumprimento de mandado judicial, à respectiva averbação (averbação nº 04). Logo depois, a pedido do titular dominial (como informado pelo Registrador – fls. 03), foi aberta a matrícula nº 74.640 no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí, que passou a ser a circunscrição imobiliária competente (fls. 192/198).

O item 52, *c*, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, prescreve:

> *"52. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro 2 de Registro Geral. Caso o imóvel não tenha matrícula própria, esta será obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro ou, ainda:*
>
> *a) quando se tratar de averbação que deva ser feita no antigo Livro de Transcrição das Transmissões e neste não*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005801-50.2020.8.26.0624 e o código ACE055.

houver espaço, à margem da qual será anotada a abertura da matrícula, desde que o imóvel esteja em área da competência registral da mesma serventia, ainda que precária a descrição do imóvel, desde que se refira ao imóvel em sua integralidade;

b) nos casos de fusão de matrículas e unificação de imóveis;
c) a requerimento do proprietário."

Frise-se que a matrícula foi aberta a pedido do proprietário, o que prescinde de prévia manifestação do então Oficial de Registro de Imóveis competente.

Ao abrir a matrícula nº 74.640, o Oficial de Registro de Imóveis (aquele que passou a ser o competente) deveria ter se limitado à transposição da descrição imobiliária nos termos da averbação nº 04 da transcrição nº 74.640, cuja descrição perimétrica do imóvel já estava georreferenciada, não se revelando adequada a abertura com a exclusão das coordenadas georreferenciadas sob o pretexto da imprescindibilidade da certificação do INCRA.

Impende registrar que a averbação nº 04 à margem da transcrição 11.915 se deu em cumprimento de mandado judicial expedido nos autos de ação de retificação de imóvel (apuração de remanescente), e, a tal tempo, sequer vencido o prazo de carência estatuído pelo art. 10, do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, para o georreferenciamento e a certificação pelo INCRA.

De qualquer modo, a questão já se encontra superada, porquanto, conforme se vê da averbação nº 17, de 20 de abril de 2020, lançada na matrícula nº 74.640, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí, o georreferenciamento e a certificação pelo INCRA foram realizados (fls. 192/198).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005801-50.2020.8.26.0624 e o código ACE055.

Não há nulidade a ser decretada nesta via administrativa, portanto.

De outra parte, quanto à alegada sobreposição de áreas, com a abrangência do imóvel matriculado sob nº 74.640, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí, pelas áreas objeto das matrículas nº 4.959 e 4.960 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba, questão, aliás, já aventada nas ações judiciais promovidas (como declarado pelos próprios recorrentes), à evidência, a sua definição deverá ser buscada no âmbito jurisdicional, observados os princípios da ampla defesa e do contraditório e com a presença de todos os atingidos.

Note-se, por fim, que não existe razão de direito para instaurar-se nenhum procedimento administrativo que vise à apuração de responsabilidade do Oficial, uma vez que ele exerceu, dentro de suas atribuições, o poder de qualificação inerente à sua atividade, dando ao caso a interpretação jurídica que entendeu adequada.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2022.

Caren Cristina Fernandes de Oliveira
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura digital

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005801-50.2020.8.26.0624 e o código ACE055.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 02 de março 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 1005801-50.2020.8.26.0624

Vistos.

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

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 1005801-50.2020.8.26.0624 e o código ACE13D.