

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000048-81.2022.8.26.0450

(125/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – IMPUGNAÇÃO CONSIDERADA INFUNDADA PELA REGISTRADORA – INEXISTÊNCIA DE RECURSO DO INTERESSADO – INADEQUAÇÃO NA REMESSA DOS AUTOS AO MM. JUIZ CORREGEDOR PERMANENTE – INTELIGÊNCIA DO ITEM 292 DO CAP. XX DAS NSCGJ – REGISTRO INTEGRAL DA CRF QUE NÃO PODE SER CANCELADO PELA VIA ELEITA – PARECER PELA NULIDADE E ARQUIVAMENTO DO PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **ROBERTO THOMAS ARRUDA** contra a r. sentença de fls. 312/313, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca da Piracaia, que rejeitou a impugnação ao registro de CRF – Certidão de Regularização Fundiária nº 434/2021, expedida pela Municipalidade de Piracaia.

O recorrente em suas razões recursais aduz, em suma, que é proprietário de parte do imóvel rural com origem

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 1000048-81.2022.8.26.0450 e o código DAC18A.

registrária na matrícula nº 4.232 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Piracaia. Que desde a aquisição de seus lotes no ano de 1988, não houve qualquer regularização do loteamento perante os órgãos competentes, o que o levou a ingressar com ação de usucapião - autos do processo n° 1001038-14.2018.8.26.0450. Por ocasião da aquisição dos lotes não fora mencionada a pretensa implantação de um condomínio, não havendo nenhum projeto de edificação, motivo pelo qual a regularização deveria se dar como loteamento aberto. A área de sua propriedade possui características rurais, com destinação agrícola e existência de projeto de cultivo de abacates, com o pagamento do respectivo ITR, além de já ter ajuizado ação de anulação de débito fiscal. Possui acesso privado a seu imóvel, não se utilizando das ruas do pretenso Condomínio, motivo pelo qual a exclusão/extração de seus lotes dos registros não traz nenhum prejuízo aos demais proprietários. Há incontestáveis obstáculos que se apresentam à consecução desse objetivo, notadamente pela ilegitimidade da Associação dos Coproprietários do Condomínio Náutico de Piracaia para requerer a Reurb-E dos lotes pertencentes ao Recorrente; a existência de ação de usucapião em curso, bem como pela ausência de declaração de anuência com a instituição de condomínio. A pretendida regularização, por afetar matérias e direitos *sub judice*, deve aguardar o desfecho da ação de usucapião, sem prejuízo de reavaliação da situação em momento posterior. Requer, assim, a exclusão dos lotes que lhe pertencem, mantendo-se o registro tal como realizado pela i. Oficial, ou seja, de forma parcial.

Por meio do ofício de fls. 350/351 informou a Oficial Registradora que as matrículas atinentes aos lotes de nºs 21.059 a 21.074 foram abertas, mas o recorrente não constou como titular de domínio à vista da listagem de legitimados apresentadas pela Municipalidade, que não o contemplava como proprietário.

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 1000048-81.2022.8.26.0450 e o código DAC18A.

Seguiu-se manifestação do recorrente aduzindo que a Oficial Registradora não realizou o registro parcial da CRF, como dito inicialmente, mas sim de forma integral, pugnando, pois, pelo cancelamento do registro e pela anulação das matrículas equivocadamente geradas (fls. 387/390).

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 463/467).

É o que importa relatar.

Opino.

Cuida-se de pedido de providências inaugurado a partir de manifestação do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracaia em que informou que a despeito de ter considerada infundada a impugnação ofertada pelo recorrente, nos termos do subitem 286.1 do Cap. XX das NSCGJ, realizou o registro parcial da CRF - Certidão de Regularização Fundiária nº 434/2021, expedida pela Municipalidade de Piracaia em 15/04/2021, e encaminhou, de ofício, a impugnação às considerações do MM. Juiz Corregedor Permanente.

Este, por seu turno, por meio do r. *decisum* recorrido, rejeitou a impugnação, permitindo o registro integral da CRF.

Em face desta decisão foi interposto o presente recurso, que, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta conhecimento.

Infere-se do item 292 do Cap. XX do Tomo II das NSCGJ que na hipótese de o Oficial Registrador considerar infundada a impugnação ao pedido de registro da CRF, rejeita-la-á de plano e dará prosseguimento ao processo, caso o impugnante não recorra no

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 1000048-81.2022.8.26.0450 e o código DAC18A.



prazo de dez dias.

In casu, considerada infundada a impugnação, sem recurso do interessado, caberia a Oficial Registradora impulsionar o processo, inexistente previsão legal ou normativa para encaminhamento "de ofício" de pedido de providências, que, em verdade, tem natureza de consulta, não abarcada em nosso ordenamento.

Confira-se:

> *"Item 292. Se houver impugnação, o oficial intimará o Município e o agente promotor, se diverso, para que se manifestem no prazo de 10 (dez) dias. Caso as partes não formalizem transação para solucioná-la, o Oficial de Registro de Imóveis procederá da seguinte forma:*
>
> *I - Se pelos critérios da prudência e da razoabilidade o oficial considerar a impugnação infundada, rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado do qual constem expressamente os motivos pelos quais assim a considerou e* ***dará seguimento ao procedimento, caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias.*** *Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao Oficial de Registro de Imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares ao Juiz Corregedor Permanente; ou*
>
> *II - Se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente no prazo de 10 (dez) dias, encaminhará os autos ao Juiz Corregedor Permanente".*

A situação, ademais, não se amolda ao mencionado

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 1000048-81.2022.8.26.0450 e o código DAC18A.

subitem 286.1 do Cap. XX do Tomo II das NSCGJ, *in verbis:*

> *"286.1. A qualificação negativa de um ou alguns nomes constantes da listagem não impede o registro da CRF e das demais aquisições".*

A despeito do consignado pela Oficial Registradora, analisando a documentação acostada aos autos, verifica-se que houve o **registro integral** da CRF nº 434/2021 na matrícula nº 20.974 (fls. 530/555), inaugurada por destacamento da anterior, enquadrando o núcleo urbano informal como condomínio residencial de lotes, denominado "Condomínio Náutico de Piracaia", com a consequente abertura das matrículas nº 20.975 a 21.074, nos termos do art. 52 da Lei nº 13.465/2017 e do item 294, do Cap. XX do Tomo II das NSCGJ, em que foram registradas a atribuição aos proprietários indicados na relação dos legitimados, expedida em 26 de julho de 2021 pelo Município de Piracaia.

No que tange aos doze lotes, cujo exercício possessório é sustentado pelo recorrente, informou a Oficial Registradora que foram abertas as matrículas nº 21.059 a 21.074, não constando, contudo, o nome do recorrente como proprietário porque a Municipalidade não o legitimara para tanto (fls. 350/351).

O recorrente, de seu lado, por meio da impugnação, **considerada infundada pela Oficial Registradora**, em suma, questiona a forma de organização da regularização fundiária – como loteamento nos moldes da Lei nº 6.766/1979 e não condomínio de lotes, sustentando, também, que os lotes que estão sob sua posse estão situados em área rural, destinada a exploração vegetal, agrícola, pecuária e agroindustrial.

Como se vê, não houve qualificação negativa de nome

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 1000048-81.2022.8.26.0450 e o código DAC18A.

constante da listagem a impedir o registro integral da CRF, como dispõe o mencionado subitem 286.1 suprarreferido e sustentado pela Oficial Registradora.

Na hipótese, como dito, houve o registro integral da CRF, com abertura de matrículas individualizadas, não havendo apenas a imputação do recorrente como titular de domínio dos lotes telados.

Para além do já consignado, uma vez registrado o título (CRF), qualquer medida a essa altura precisaria se enquadrar em alguma das hipóteses de cancelamento de registro, que são aquelas dispostas no art. 250 da Lei nº 6.015/73.

> *"Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:*
>
> *I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;*
>
> *II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;*
>
> *III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil.*
>
> *IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público".*

A possibilidade de cancelamento do registro, assim, além de depender da iniciativa do interessado, envolve vícios relativos à existência, validade ou à eficácia do título que ingressou no registro

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 1000048-81.2022.8.26.0450 e o código DAC18A.

de imóveis, ou seja, que foi qualificado positivamente.

De acordo com o disposto no art. 214 da Lei nº 6.015/73:

> *"Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta".*

A leitura desse comando legal passa pela compreensão de que, na esfera administrativa, somente poderá ser declarada nulidade caso seja constatado vício formal no ingresso registrário.

Inexistindo irregularidade na qualificação feita pelo Registrador, que se dá mediante exame extrínseco do título, descabe perseguir questões subjacentes à sua constituição.

A nulidade a que se refere o art. 214 da Lei de Registros Públicos é exclusiva do registro, absolutamente independente do título, tanto que, uma vez declarada, permite que o mesmo título seja novamente registrado.

Somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao próprio assento, 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, exterior 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

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 1000048-81.2022.8.26.0450 e o código DAC18A.

indispensável, como no caso concreto, a via jurisdicional para análise dos elementos intrínsecos.

Nesta ordem de ideias, forçoso reconhecer-se a nulidade do pedido de providências, porquanto desprovido de supedâneo legal ou normativo.

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de não conhecer do recurso administrativo interposto e anular o pedido de providências, determinando o seu arquivamento.

Sub censura.

São Paulo, 25 de abril de 2023.

LETÍCIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

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 1000048-81.2022.8.26.0450 e o código DAC18A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 27 de abril de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcio José de Almeida Silva, Escrevente Técnico Judiciário, Gab. 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000048-81.2022.8.26.0450

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **não conheço** do presente recurso administrativo e **anulo** o pedido de providências, determinando o seu **arquivamento**.

São Paulo, 27 de abril de 2023.

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 1000048-81.2022.8.26.0450 e o código DAC678.