PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0006514-13.2020.8.26.0278

(556/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - DESCERRAMENTO DE MATRÍCULA NA SERVENTIA IMOBILIÁRIA DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL - EXIGÊNCIAS FORMULADAS PELO REGISTRADOR EM VIRTUDE DO CANCELAMENTO DA MATRÍCULA ABERTA COM ERRO DECORRENTE DO DESCUMPRIMENTO DE ATRIBUIÇÃO EM RAZÃO DA LOCALIDADE DO IMÓVEL - REFORMA DA ORDEM DE CANCELAMENTO COM BASE NO PODER HIERÁRQUICO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - DETERMINAÇÃO DE BLOQUEIO DA MATRÍCULA ABERTA INDEVIDAMENTE E ENCAMINHAMENTO DE CERTIDÃO PARA ABERTURA DE MATRÍCULA NA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DA SITUAÇÃO DO BEM, DISPENSADO O CUMPRIMENTO DAS EXIGÊNCIAS FORMULADAS - RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Saviano Administração de Bens Ltda.* contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil de Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006514-13.2020.8.26.0278 e o código F249F0.

Itaquaquecetuba/SP, que manteve o indeferimento do pedido de abertura de matrícula junto à referida serventia extrajudicial, para o imóvel que se encontrava matriculado sob nº 6.146 junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Santa Isabel/SP (fls. 195/197).

Alega a recorrente, em síntese, que é proprietária do imóvel localizado na Estrada de Santa Isabel, 3150, constituído por uma gleba de terras com área de 7.931,00m², altura do km 40 da Estrada Estadual Ramal Santa Isabel, lado direito de quem vem de Arujá e vai a Itaquaquecetuba. Afirma que referido imóvel sempre esteve matriculado sob nº 6.146 junto ao Registro de Imóveis de Santa Isabel e que, em virtude de certidão emitida pelo IGC (Instituto Geográfico e Cartográfico) nº 076/2019, datada de 04.02.2019, foi constatado que a totalidade do imóvel estava localizada no Município de Itaquaquecetuba. Por essa razão, visando a regularização da situação registral do imóvel, formulou pedido de abertura de matrícula junto ao Registro de Imóveis de Itaquaquecetuba, com a transposição dos registros e averbações efetuados na matrícula nº 6.146 do Registro de Imóveis de Santa Isabel, o que foi negado pelo registrador do local da situação do imóvel ao argumento de que seria necessário o refazimento de todos os atos praticados na matrícula antiga, desde sua abertura. Discorda da exigência formulada, ressaltando que os atos praticados na matrícula até então existente não podem ser considerados nulos, certo que a mera alteração de competência em virtude de nova demarcação de área não invalida as inscrições regularmente lançadas na matrícula do Registro de Imóveis de Santa Isabel (fls. 201/209).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 239/242).

Opino.

De início, em se tratando de pedido de providências, a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006514-13.2020.8.26.0278 e o código F249F0.

apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

A certidão IGC nº 076/2019 (fls. 61/63) dá conta, de modo inequívoco, que o imóvel originariamente matriculado sob nº 6.146 junto ao Registro de Imóveis de Santa Isabel está localizado, em sua totalidade, na jurisdição territorial do Município de Itaquaquecetuba (fls. 61/63).

Não se trata de desmembramento territorial ou mudança de circunscrição imobiliária do imóvel. Na realidade, a gleba já pertencia ao Município de Itaquaquecetuba quando descerrada a matrícula nº 6.146 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel (fls. 52/59), o que deu ensejo ao Pedido de Providências nº 1002162-10.2019.8.26.0543, que tramitou perante a Corregedoria Permanente da referida serventia extrajudicial e resultou no cancelamento da matrícula em questão (fls. 89/90).

Então, a recorrente, que figurava como titular de domínio do imóvel na matrícula cancelada, requereu a abertura de matrícula junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Itaquaquecetuba, que negou o pedido e expediu nota de devolução (fls. 76/77) nos seguintes termos:

> *"1) conforme já informamos em nota devolutiva anterior, a certidão do IGC (Instituto Geográfico e Cartográfico) nº 076/2019, expedida em 04/02/2019, indica que o imóvel em questão pertence, em sua totalidade, ao Município de Itaquaquecetuba, e não Arujá;*
>
> *1.1) ao que parece, de acordo com a Lei nº 8.092 de 28/02/1964 o imóvel pertence ao Município de Itaquaquecetuba desde aquela data e, portanto, os registros constantes da matrícula nº 6.146 do R.I. de Santa Isabel foram todos praticados por Oficial territorialmente incompetente, fato que os torna nulos;*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006514-13.2020.8.26.0278 e o código F249F0.

1.2) diante da nulidade, não é possível, adotar a matrícula nº 6.146 do R.I. de Santa Isabel, para fins filiatórios e seguir com os registros dali por diante. Na ocasião solicitamos que fosse efetuado o cancelamento da referida matrícula, ato esse que foi efetivado conforme averbação nº 11, feita em 18/09/2020, na referida matrícula;

1.2) com o cancelamento efetuado, todos os atos foram também cancelados e, portanto, devem ser repetidos aqui, nesta serventia de Itaquaquecetuba. Para tal finalidade, o interessado deverá apresentar:

a) certidão da transcrição de origem relatando o imóvel em questão, com as exatas características e área de superfície mencionadas na matrícula nº 6.146 do R.I. de Santa Izabel;

b) caso o imóvel tenha sido transcrito em área maior, o interessado deverá providenciar a aprovação do desmembramento do imóvel junto a Prefeitura de Itaquaquecetuba, para que seja possível destacar dela a área de 7.931,00m², pertencente ao requerente;

c) o imóvel deve ter origem em transcrição ou matrícula válida efetuada por Oficial territorialmente competente, não sendo possível abrir matrícula, caso a origem também tenha sido aberta com os mesmos vícios da matrícula 6.146 do R.I. de Santa Izabel;

d) apresentar certidões emitidas pelos Oficiais de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, Suzano e Poá, relatando eventuais alienações ou ônus em relação ao imóvel que se pretende matricular;

e) apresentar todos os títulos registrados irregularmente na matrícula nº 6146 do R.I. de Santa Izabel, para novos registros neste R.I. de Itaquaquecetuba, acompanhados dos respectivos comprovantes de recolhimento dos impostos de transmissões devidos;

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006514-13.2020.8.26.0278 e o código F249F0.

f) apresentar, também, o carnê de IPTU/2020 do imóvel ou certidão de valor venal emitida pela Prefeitura de Itaquaquecetuba."

Ante a discordância apresentada pela ora recorrente em relação à negativa formulada, o registrador, dando início ao presente Pedido de Providências (fls. 02/06), insistiu na impossibilidade de abertura de matrícula mediante transposição dos dados da matrícula cancelada, por entender que a ofensa ao princípio da territorialidade gera a nulidade dos atos praticados. Assim, sustentou que todos os atos realizados na matrícula nº 6.146 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel deverão ser repetidos na serventia imobiliária da circunscrição territorial do imóvel.

Não se desconhece que, nos termos do art. 169 da Lei nº 6.015/1973, a matrícula e todos os atos de registro serão feitos na serventia da situação do imóvel. De semelhante teor é o item 10, *caput,* do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Logo, considerando que a área sempre pertenceu ao Município de Itaquaquecetuba, o caso era mesmo de se proceder a correção do erro existente quando da abertura da matrícula junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel.

Pois bem. Porque houve descumprimento de atribuição em razão da localidade do imóvel, estaria configurada, em princípio, a ocorrência de nulidade de pleno direito a ensejar o cancelamento da matrícula aberta em circunscrição imobiliária incompetente (art. 214 c.c. art. 233, inciso I, da Lei nº 6.015/1973). Ocorre que, no caso concreto, a matrícula nº 6.146 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel, aberta em 19 de dezembro de 1978, apresenta sucessivas transmissões regulares no registro, de maneira que *Saviano Administração de Bens Ltda.*, ora recorrente, tem justo título, o que faz presumir sua boa-fé. A propósito, dispõe o art. 214, § 5º, da Lei nº 6.015/1973 que: *"A nulidade não*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006514-13.2020.8.26.0278 e o código F249F0.

será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel."

Destarte, a nulidade, na qual se funda o cancelamento da matrícula nº 6.146 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel, não poderia ser decretada. Em hipóteses como a dos autos, há precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça no sentido de que, em atenção ao prejuízo que o cancelamento acarretaria ao particular, deve ser adotada solução menos drástica, com o bloqueio da matrícula aberta indevidamente pelo Oficial de Registro de Imóveis sem atribuição territorial para tanto.

Com isso, a irregularidade será sanada e, ao mesmo tempo, ficará resguardada a segurança do sistema registral, evitando-se prejuízo maior ao proprietário do imóvel, que o adquiriu fiado na presunção de veracidade do registro. Sobre o tema, vale destacar os pareceres lançados pelo então Juiz Assessor da Corregedoria, hoje Desembargador Francisco Eduardo Loureiro, nos autos do Processo CG nº 251/93 e do Processo CG nº 95.091/92, este último assim ementado:

> *"MATRÍCULA – Descerramento incorreto - Pleiteado o bloqueio da matriz e posterior abertura na Circunscrição Imobiliária competente - Admissibilidade - Medida administrativa que resguarda a segurança do sistema e evita prejuízo maior ao adquirente - Descerramento, ademais, das matrículas determinadas no cartório competente."*

Nesse cenário, para regularização da situação dominial do imóvel e com base no poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça, conveniente se mostra a reforma, de ofício, da decisão proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente nos autos do Pedido de Providências nº 1002162-10.2019.8.26.0543, para reformar a ordem de cancelamento da matrícula nº 6.146 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel e determinar o respectivo bloqueio, devendo o registrador encaminhar

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006514-13.2020.8.26.0278 e o código F249F0.

certidão para descerramento de matrícula no cartório da situação do imóvel.

Por conseguinte, as exigências formuladas pelo Oficial de Registro, no presente Pedido de Providências, não merecem subsistir, certo que a matrícula pertencente à circunscrição imobiliária de Itaquaquecetuba deverá ser descerrada a partir da certidão que vier a ser expedida da matrícula nº 6.146 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel, o que dispensa o cumprimento das exigências formuladas na nota de devolução objeto da discordância formulada nestes autos.

E uma vez aberta a matrícula pelo Oficial de Registro de Imóveis de Itaquaquecetuba, a este caberá cumprir o disposto no item 10, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (*V - aberta uma matrícula no cartório da situação do imóvel, o oficial comunicará essa abertura ao cartório de origem, para o encerramento, de ofício, da matrícula ou transcrição anterior*).

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que, com base no poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça, seja reformada a decisão proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente nos autos do Pedido de Providências nº 1002162-10.2019.8.26.0543, para afastar a ordem de cancelamento da matrícula nº 6.146 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel e determinar o respectivo bloqueio, devendo o registrador encaminhar certidão para descerramento de matrícula no cartório da situação do imóvel. Ainda, sugiro que a apelação interposta seja recebida como recurso administrativo e que a ele seja dado provimento, para dispensar as exigências formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis de Itaquaquecetuba, a quem caberá, uma vez recebida a certidão acima referida e aberta a matrícula na serventia imobiliária da situação do imóvel, comunicar essa abertura ao cartório de origem, para o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006514-13.2020.8.26.0278 e o código F249F0.

encerramento, de ofício, da matrícula ou transcrição anterior, como disposto no item 10, inciso V, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Sugiro, por fim, a expedição de ofício à Corregedoria Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel, a quem caberá fiscalizar o cumprimento do quanto determinado no presente Pedido de Providências, abrindo-se expediente de acompanhamento junto à DICOGE.

Sub Censura.

São Paulo, 07 de dezembro de 2023.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006514-13.2020.8.26.0278 e o código F249F0.

CONCLUSÃO

Em 12 de dezembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 0006514-13.2020.8.26.0278

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, com base no poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça:

a) **reformo** a decisão proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente nos autos do Pedido de Providências nº 1002162-10.2019.8.26.0543, para **afastar** a ordem de cancelamento da matrícula nº 6.146 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel e **determinar** o respectivo bloqueio, devendo o registrador encaminhar certidão para descerramento de matrícula no cartório da situação do imóvel;

b) **recebo** a apelação interposta como recurso

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 0006514-13.2020.8.26.0278 e o código F24A03.

administrativo e a ele **dou provimento**, para **dispensar** as exigências formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis de Itaquaquecetuba, a quem caberá, uma vez recebida a certidão acima referida e aberta a matrícula naquela serventia imobiliária, comunicar essa abertura ao cartório de origem, para o encerramento, de ofício, da matrícula ou transcrição anterior, como disposto no item 10, inciso V, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça;

c) **determino** a expedição de ofício à Corregedoria Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel, a quem caberá fiscalizar o cumprimento do quanto decidido no presente Pedido de Providências, abrindo-se expediente de acompanhamento junto à DICOGE.

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 0006514-13.2020.8.26.0278 e o código F24A03.