CONCLUSÃO

Em 03 de julho de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **Alberto Gentil de Almeida Pedroso**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(292/2020-E)

Pedido de providência. Registro de usucapião. Ato de registro praticado em 1999 sem o devido encerramento das matrículas atingidas. Impossibilidade de atendimento administrativo diante da situação concreta – Atingimento de terceiros que não participaram do expediente administrativo. Prova pericial indispensável. Bloqueio das matrículas atingidas. Medida cautelar prudente, mas que deve afetar apenas os imóveis localizados na circunscrição imobiliária de Panorama. Função correcional do Magistrado limitado a Comarca de Panorama. Descabimento da ordem para os imóveis localizados em Tupi Paulista. Cancelamento parcial do ato. Recurso não provido, com determinação.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por LUPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra a r. sentença (fl. 226/229) que julgou procedente o pedido de providências do Oficial do Primeiro Registro de Imóveis da Comarca de Panorama/SP, remetendo as partes envolvidas às vias ordinárias e determinou o bloqueio das Matrículas de ns. nºs 92.232 e 13.122, ambas do CRI da Comarca de Tupi Paulista; nº 391, 8.098, 8.099, 8.100, 8.101, 8.102, 8.103, 8.104 e 8.105, todas do CRI da Comarca de Panorama na forma do preconizado pelo § 3º, do artigo 214, da Lei de Registros Públicos nº. 6.015/1973, até

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001257-32.2018.8.26.0416 e o código 22FC964.

que a titularidade do domínio seja resolvida pelas vias ordinárias, por haver possível sobreposição de matrículas.

A Procuradoria opinou pela reforma parcial do recurso administrativo. (fl. 285/287).

É o relatório.

OPINO.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não merece acolhimento.

No processo judicial de usucapião nº 0000054-86.1986.8.26.0638 da 1ª Vara Judicial de Tupi Paulista foi acolhido o pedido de declaração de propriedade originária (sentença proferida em 1999) – determinando-se o registro do título ***(anotando-se que dentro do perímetro da área usucapida existia registros anteriores, referentes a 56 lotes de terrenos urbanos, denominados de lotes 01 à 21 da quadra 131; lotes 01 à 18 da quadra 142; lotes 01 á 11 da quadra 151 e lotes 01 à 06 da quadra 158, conforme constou do laudo pericial de fls. 15/78 e mapa de fls. 78*, conforme manifestação do recorrente).**

Ainda que o Oficial do Registro de Imóveis de Tupi Paulista tenha registrado a sentença de usucapião, infelizmente não tomou cuidado algum no tocante ao encerramento das matrículas afetadas.

Nos dias de hoje, o problema posto quanto 'a duplicidade de matrículas e possível sobreposição de áreas mostra-se evidente, ainda mais quando em 2009 houve o fracionamento da circunscrição imobiliária (entre Tupi Paulista e Panorama), atingindo,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001257-32.2018.8.26.0416 e o código 22FC964.

inclusive, a área objeto de retificação.

Resta claro o tamanho do impacto para o registro de imóveis (tanto de Tupi Paulista como para Panorama) pela simples análise da magnitude do pedido do recorrente - ***determinar que se proceda a averbação ou anotação a margem da matrícula nº 8.098, 8.099, 8.100, 8.101, 8.102, 8.103, 8.104 e 8.105 e/ou de suas sucessoras que referida área abrange as áreas identificadas anteriormente como lotes de terrenos urbanos, denominados de lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 da quadra 131; lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 da quadra 142; lotes 01 , 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11 da quadra 151 e lotes 01, 02, 03, 04, 05 e 06 da quadra 158, todos provenientes da transcrição nº 385 do ORI da Comarca de Lucélia, conforme laudo pericial extraído do processo de usucapião nº 0000054-86.1986.8.26.0638 (fl. 25/78).***

Como bem salientado pela Procuradoria (fl. 287) - ***havendo registros de direitos de propriedade contraditórios, inclusive em relação a imóvel de titularidade do Município, imprescindível estudo conjunto das matrículas e respectivas áreas, observado o devido processo legal com a participação de todos os interessados na qualidade de partes e realização de perícia, como bem observado pela Oficiala do CRI Panorama (fl. 272). No sistema do fólio real não se admite a existência de duas linhas filiatórias, o que parece ser o caso dos autos.***

A questão trazida aos autos transborda da esfera administrativa, mostrando-se indispensável a regularização da área nas vias ordinárias – observado o exercício do contraditório para possíveis

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001257-32.2018.8.26.0416 e o código 22FC964.

terceiros atingidos, Municipalidade e maior dilação probatória, inclusive para que seja verificado por prova pericial o desenho atual da área (em cumprimento ao princípio da especialidade objetiva).

Por fim, ainda que o tema não comporte julgamento na esfera administrativa, reconheço que a cautela do Juiz Corregedor Permanente em bloquear as matrículas atingidas nos termos da decisão deve ser prestigiada, mas apenas dentro da esfera de atribuição correcional que lhe cabe – respeitado o registro decorrente da sentença transitada em julgado de usucapião.

O extrapolar dos limites da atribuição correcional do Juiz Corregedor Permanente de Panorama deve ser afastado por nulidade do ato administrativo.

Por todo exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de não provimento do recurso, determinando-se o cancelamento da ordem de bloqueio promovida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente de Panorama em relação aos imóveis localizados em Tupi Paulista, mantido no mais as providências tomadas administrativamente, desde que não atingindo-se o registro decorrente da usucapião.

Sub censura.

São Paulo, 13 de julho de 2020.

Alberto Gentil de Almeida Pedroso
Juiz Assessor da Corregedoria
(Assinado Digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001257-32.2018.8.26.0416 e o código 22FC964.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1001257-32.2018.8.26.0416

CONCLUSÃO

Em 17 de julho de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo integralmente o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso apresentado, com determinação.

Publique-se.

São Paulo, 17 de julho de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001257-32.2018.8.26.0416 e o código 22F9F10.