(145/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO — CONTROVÉRSIA SOBRE REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA QUE DEVE SER VEICULADA POR MEIO DE PROCESSO DE DÚVIDA E NÃO DE PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE RESERVA LEGAL QUE, NO CASO, NÃO COMPORTA AVERBAÇÃO POR ONERAR PROPRIEDADE ALHEIA – PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – INCOMPATIBILIDADE ENTRE A DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTANTE DA MATRÍCULA E AQUELA DO TERMO DE COMPROMISSO DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL – NECESSIDADE DE PRÉVIA RETIFICAÇÃO – INVIABILIDADE DE DESBLOQUEIO DA MATRÍCULA – AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA CAUSA DETERMINANTE DO BLOQUEIO – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **SÉRGIO ROBERTO BORGHETTI** contra a r. sentença de fls. 70/75, que julgou improcedente o pedido de providências formulado em face do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia para indeferir o pedido de averbação de Termo de Responsabilidade de Preservação de Reserva Legal na matrícula nº 9.515.

O recorrente aduz, em síntese, que não há impedimento

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 1005864-23.2021.8.26.0048 e o código DBCE7A.

para o registro da escritura de permuta de imóvel em matrícula com descrição precária e que deve ser prorrogado o prazo para averbação da reserva legal até que seja feita a retificação do registro (fls. 82/91).

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 137/139).

Opino.

Trata-se de pedido de providências em que busca o recorrente: *a) a averbação na matrícula nº 9.515 do termo de concordância e compromisso de instituição de reserva legal de compensação; e, b) o registro da escritura pública de permuta lavrada em 03 de dezembro de 2012 perante o 1º Tabelião de Notas da Comarca de Atibaia, Livro 1066, fls. 237.*

Infere-se, também, do requerimento, ainda que implicitamente, a pretensão ao desbloqueio da matrícula.

No que concerne ao pedido de registro da escritura pública telada, cumpre reconhecer a inadequação da via eleita por se tratar de ato de registro em sentido estrito.

Como se sabe, o processo de dúvida é restrito aos atos de registro em sentido estrito, enquanto o pedido de providências é destinado aos demais atos, inclusive os de averbação.

O item 39.7 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ autoriza que as disposições atinentes ao Processo de Dúvida possam ser aplicadas ao Pedido de Providências. Contudo, há entre elas distinções significativas, como a competência recursal. O recurso interposto no processo de dúvida será apreciado pelo C. Conselho Superior da Magistratura; já os dos pedidos de providências serão de competência da E. Corregedoria Geral da Justiça.

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 1005864-23.2021.8.26.0048 e o código DBCE7A.

Daí porque incabível a análise de pedido de registro de escritura pública em sede deste pedido de providências e recurso administrativo.

Reconhecida, pois, a inadequação da via eleita, neste ponto, a análise do presente recurso restringir-se-á ao pleito de averbação na matrícula nº 9.515 do Termo de Responsabilidade de Preservação de Reserva Legal e o desbloqueio da matrícula, o qual, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

Conforme verifica-se da matrícula, o imóvel telado compreende um quinhão de terras com 24.200 hectares, originalmente de propriedade do Espólio de Umbelino José de Oliveira.

Em virtude do formal de partilha, o imóvel coube aos cessionários Amilcar Farid Yamin, José Luiz da Silva e Hélio Tommaso (fls. 14/18).

No entanto, em execução movida contra o Sr. José Luiz da Silva e esposa foram arrestados 47.056 m^2 (R.2). Mediante carta de arrematação, esta parte ideal foi transmitida a Nelson Leonidas e esposa, que a cederam a Fratello Comércio de Alimentos Ltda. O Sr. Hélio casou-se com Cristiane Elizabete Zanirato de Tommaso.

Após isso, foi realizado o cadastramento no Incra, ratificando a área total do bem em 24.200 ha (Av.07). Em razão de divórcio, 75% da fração passou a constar somente em nome de Cristiane.

Desde 2012 foi determinado o bloqueio da matrícula para que se procedesse à devida retificação da descrição do imóvel (Av.09).

Pois bem.

Os títulos que atribuíram o domínio de fração ideal do

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 1005864-23.2021.8.26.0048 e o código DBCE7A.

imóvel matriculado sob o nº 9.515 ao recorrente ainda não tiveram ingresso no fólio real, daí porque a averbação do Termo de Responsabilidade de Preservação de Reserva Legal por ele firmado junto à CETESB não comporta ingresso por onerar propriedade alheia. Caso contrário, haveria clara afronta ao princípio da continuidade registrária.

Ademais, o Termo de Responsabilidade de Preservação de Reserva Legal que se pretende averbar levou em consideração o terreno com área de 60,2622 hectares, que não tem existência jurídica, em desacordo com a matrícula que contempla apenas 24.200 hectares.

Existente, pois, descompasso entre a descrição do imóvel na matrícula nº 9.515 e no Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental a impedir a pretendida averbação, imprescindível a prévia retificação da área e das divisas.

No ponto, vale destacar trecho da manifestação do Oficial Registrador (fls. 53):

> *"Necessário, portanto, prévia prenotação e processamento da retificação para que seja analisado o aumento significativo de área na matrícula 9515 que possui somente 242.000m2, e que o requerente pretende alterar para 602.622,00m2. E somente após a prenotação da retificação é que será possível examinar a sua possibilidade jurídica. Porém, em princípio, a diferença apontada indica que pode haver apossamento de áreas limítrofes, o que demanda usucapião e não mera retificação de área. A retificação do imóvel não pode ser uma forma de substituição da usucapião".*

No mais, inviável, por ora, o desbloqueio da matrícula em questão. É que ausente a juntada da decisão exarada pela Corregedoria Permanente nos autos do Processo nº 0010451-23.2012.8.26.0048, não se demonstrou a causa determinante

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 1005864-23.2021.8.26.0048 e o código DBCE7A.

do bloqueio.

Da documentação acostada aos autos não se consegue aferir se o bloqueio foi determinado tão somente pela precariedade da descrição tabular; ou se porque houve suspeita de duplicidade dos registros, sobreposição de áreas, etc.

Finalmente, nos termos do § 4º do art. 214 da Lei de Registros Públicos, o prazo da prenotação ficará prorrogado até solução do bloqueio. Confira-se:

> *"Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio."*

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência, é no sentido de negar provimento ao recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, 27 de abril de 2023.

LETICIA 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 1005864-23.2021.8.26.0048 e o código DBCE7A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 09 de maio de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Fabiana Oller Radiante, Escrevente Técnico Judiciário do Gab. 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1005864-23.2021.8.26.0048

Vistos.

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

São Paulo, 09 de maio 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 1005864-23.2021.8.26.0048 e o código DBCEFD.