(132/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - RETIFICAÇÃO DE MATRÍCULAS - ALEGADO ERRO DE REGISTRO - INEXISTÊNCIA DE HIPÓTESE AUTORIZADORA A RESPALDAR A PRETENSÃO À LUZ DO ART. 213 DA LEI N.º 6.015/73 - MATRÍCULA DESCERRADA EM CONFORMIDADE COM AS TRANSCRIÇÕES QUE LHE DERAM ORIGEM - INEXISTÊNCIA DE REGISTRO DE SERVIDÃO NAS TRANSCRIÇÕES - MANDADO JUDICIAL DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA QUE NÃO É TÍTULO HÁBIL A CONSTITUIR DIREITO REAL DE SERVIDÃO - PARA A HIPÓTESE DE TÍTULO JUDICIAL, A SERVIDÃO TEM QUE DELE CONSTAR EXPRESSAMENTE, COM INDICAÇÃO DOS PRÉDIOS DOMINANTE E SERVIENTE, O QUE NÃO OCORRE *IN CASU* - NÃO CONFIGURAÇÃO DE ERRO EVIDENTE OU NULIDADE DE PLENO DIREITO DO REGISTRO REALIZADO - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Ângelo Antônio Stella* contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP que, em pedido de providências, manteve a negativa de retificação da matrícula nº 77.268 daquela serventia extrajudicial (fls. 105/106 e embargos de declaração a fls. 157/158).

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 1000811-16.2021.8.26.0451 e o código DAE0CF.

Alega o recorrente, em síntese, ser proprietário do imóvel rural matriculado sob nº 119.071 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP. Afirma que o acesso ao referido imóvel sempre se deu por meio da servidão de passagem que, por erro do Oficial no cumprimento do mandado expedido nos autos da ação de retificação de área que tramitou perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP (Processo nº 689/03), não foi inscrita na matrícula nº 77.268 da mesma serventia (imóvel serviente), aberta a partir das transcrições nºs 17.715 e 34.704. Aduz que ao abrir a matrícula nº 77.268 não poderia o Oficial ter omitido a existência da servidão referida nas transcrições nºs 17.715 e 34.704, razão pela qual insiste na ocorrência de erro decorrente do descumprimento do mandado de retificação que, expressamente, fez referência às cópias que o instruíram, à petição inicial do processo, ao memorial descritivo e mapa acostados aos autos e à sentença proferida no processo (fls. 161/176).

A douta Procuradoria de Justiça apresentou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fls. 188/192).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial.

Discute-se nos autos a possibilidade de retificação administrativa de matrícula, para inscrição de servidão de passagem na matrícula nº 77.268 (imóvel serviente) do 2º Oficial de Registro 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 1000811-16.2021.8.26.0451 e o código DAE0CF.

Imóveis de Piracicaba/SP que, segundo alega o recorrente, teria sido omitida por erro do registrador ao cumprir o mandado expedido nos autos da ação de retificação de área que tramitou perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP (Processo nº 689/03).

Na hipótese em análise, esclareceu o Oficial de Registro, em sua manifestação nos autos, que no mandado mencionado pelo recorrente *"não há qualquer determinação para a inscrição de servidão"*, acrescentando que o "*ato de retificação foi lavrado nos exatos termos do mandado e das peças que o instruíram. Ademais não seria possível a inscrição do direito real de servidão, sem o seu reconhecimento judicial expresso, e a indicação precisa dos prédios dominante e serviente. No mais, efetuadas buscas nos indicadores, não foi encontrado registro de servidão, que tenha como imóvel serviente, aqueles a que se referem as transcrições que deram origem à matrícula 77.268. Portanto, não há 'erro material' ou erro evidente, a ensejar correção"* (fls. 44/46 e documentos a fls. 47/60).

E muito embora o recorrente alegue que, na inicial e nas cópias que instruíram o mandado judicial, havia menção ao fato de que a *"servidão da estrada municipal permanece íntegra e respeitada"*, é certo que, tal como se depreende da análise dos documentos acostados aos autos e do teor da manifestação do Oficial de Registro, não havia registro de servidão nas transcrições que deram origem à matrícula nº 77.268.

Segundo dispõem os arts. 1.378 e 1.379 do Código Civil, a *"servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono"* constituindo-se *"mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subseqüente registro no Cartório de Registro de Imóveis*", ou também *"por usucapião"*. O direito real de servidão somente se obtém mediante o registro do título no Registro de Imóveis

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 1000811-16.2021.8.26.0451 e o código DAE0CF.

competente, como previsto no art. 167, inciso I, item 6, da Lei dos Registros Públicos, quando então passará a produzir efeitos e terá eficácia *erga omnes*.

De seu turno, o item 54, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça prevê que *"A matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior"*.

Daí porque, não havendo, no fólio real, registro da servidão nas transcrições que deram origem à matrícula nº 77.268 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, não há que se falar em erro na transposição dos dados por ocasião de seu descerramento.

Ora, o mandado de retificação do registro não é título hábil a constituir direito real de servidão em favor do recorrente. Para a hipótese de título judicial, a servidão tem que dele constar expressamente, com indicação dos prédios dominante e serviente, o que não ocorre *in casu*. A simples indicação na inicial da ação judicial de retificação de área, ou em cópias que instruem o mandado em questão, não tem o condão de superar essa situação.

Em suma, porque inexistente erro evidente ou nulidade de pleno direito do registro realizado, o inconformismo do recorrente não merece prosperar.

Importa ressaltar, por fim, que o recorrente não figura como titular de domínio na matrícula do imóvel que pretende retificar. Logo, inviável a pretendida retificação administrativa de matrícula que, por via transversa, implicaria a constituição de direito real sobre coisa alheia.

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 1000811-16.2021.8.26.0451 e o código DAE0CF.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 26 de abril 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 1000811-16.2021.8.26.0451 e o código DAE0CF.

CONCLUSÃO

Em 02 de maio de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000811-16.2021.8.26.0451

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como **recurso administrativo**, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele **nego provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 02 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 1000811-16.2021.8.26.0451 e o código DAE011.