PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000297-16.2023.8.26.0638

(333/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – NOTAS DEVOLUTIVAS ABRANGENTES DE ATOS DE REGISTRO E DE AVERBAÇÃO – COMPETÊNCIA DA CORREGEDORIA GERAL RESTRITA AOS ATOS DE AVERBAÇÃO (RETIFICAÇÃO, UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO) – RETIFICAÇÃO, UNIFICAÇÃO E DESDOBRAMENTO QUE PODEM TRAMITAR CONJUNTAMENTE – RECONHECIMENTO DE FIRMA DAS ASSINATURAS DOS PROPRIETÁRIOS, CONFRONTANTES E RESPONSÁVEL TÉCNICO NA PLANTA E NO MEMORIAL DESCRITIVO – ITEM 136 DO CAPÍTULO XX DO TOMO II DAS NSCGJ – HAVENDO COINCIDÊNCIA NA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONTIDA NA PLANTA E NO MEMORIAL, A SER AFERIDA PELO OFICIAL, DESNECESSÁRIO RECONHECER FIRMA NO MEMORIAL, SE O REQUISITO ESTÁ ATENDIDO NA PLANTA DO IMÓVEL – PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO QUE DEVERÁ SER RETOMADO PARA AS PROVIDÊNCIAS CONTIDAS NO ITEM 136 E CORRESPONDENTE NOTA, E SUBITEM 136.7 DO CAPÍTULO XX DO TOMO II DAS NSCGJ – REGISTRO DA CARTA DE SENTENÇA REFERIDA DEPENDENTE DA SOLUÇÃO DA RETIFICAÇÃO – OPORTUNO ENCAMINHAMENTO DO RECURSO AO

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1037E85.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000297-16.2023.8.26.0638

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA PARA ANÁLISE – PREJUDICADO O PEDIDO DE REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA PELO FALECIMENTO DE JOAQUIM BRAGA PORQUE O ATO JÁ FOI EFETIVADO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo (fls. 953/985), interposto por LUZIA CRISTINO BRAGA, contra a r. decisão de fls. 944/948, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tupi Paulista/SP, que manteve os óbices apresentados pelo Registrador com referência a quatro notas devolutivas, assim como não vislumbrou conduta infracional por parte do Oficial, que justificasse a deflagração de procedimento administrativo disciplinar.

A r. decisão reconheceu corretas as recusas consubstanciadas nas notas devolutivas de números 89.109, 89.112 e 89.111, todas expedidas em 2023 (fls. 08/27), com relação às pretensões da ora recorrente no ingresso no fólio real: (i) do formal de partilha dos bens deixados por Joaquim Cristino Braga (fls. 43/214); (ii) do formal de partilha em decorrência do divórcio de José Zamboni e Luzia Cristino Braga e (iii) da carta de sentença de divisão e demarcação extraída dos autos de nº 0002373-65.2002.8.26.0638, que tramitou perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Tupi Paulista/SP.

A r. sentença também reconheceu correta a recusa consubstanciada na nota devolutiva de número 89.110/2023 (fls. 20/21),

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1037E85.

com relação à pretensão na averbação de ato de retificação de área e georreferenciamento das áreas dos imóveis rurais das matrículas de números 1.687, 3.692 e 13.184 (fls. 28/32, 35/39 e 40/42), para unificação e futuro desmembramento com divisão.

Inconformada, a recorrente apresentou o recurso de fls. 953/985, pretendendo a reforma integral do decidido, insurgindo-se, ainda, quanto à conduta do Oficial Registrador que, no seu entender, fez exigências descabidas. Revelou, ainda, a pretensão de que seja instaurado procedimento disciplinar em face do delegatário.

Argumentou, por fim, que, em sua sentença, o MM. Magistrado excedeu-se ao assinalar a atitude agressiva de seu patrono, demonstrando parcialidade ao ratificar as exigências apostas.

A D. Procuradoria de Justiça propôs, preliminarmente, a devolução dos autos à primeira instância para desmembramento, conforme sugerido pelo Registrador (último parágrafo, fl.01).

Isto porque crê que o exame das negativas deve ser realizado em separado, seja ele por título ou prenotação, na medida em que envolve competências diversas, parte inserida na competência do E. Conselho Superior da Magistratura, e outra inserida na da E. Corregedoria Geral da Justiça.

Não obstante sua sugestão, manifestou-se com relação aos atos de averbação pretendidos, relacionados à prenotação de nº 89.110, bem como quanto à pretendida instauração de procedimento disciplinar contra o Oficial, pelo desprovimento do recurso (fls. 1001/1007).

Em petição juntada a fls. 1010/1012, o patrono de Luzia Cristino Braga apresentou suas escusas, em especial ao MM. Juízo *"a quo"*,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1037E85.

a quem reconheceu como figura imparcial e justa.

É o relatório.

Opino.

Como relatado, há quatro notas devolutivas expedidas, sendo duas de matéria atinente à competência da Corregedoria Geral da Justiça, e duas de questão afeta à competência do Conselho Superior da Magistratura.

De todo modo, sobre as notas devolutivas referentes às pretensões de prática de atos de registro em sentido estrito e, portanto, de competência do Colendo Conselho Superior da Magistratura, só uma delas demandará análise oportuna pelo órgão, como se verá.

As prenotações relativas a atos de competência do C. Conselho Superior da Magistratura são as de nºs 89.109 e 89.111.

A prenotação nº 89.109 referiu-se ao formal de partilha dos bens deixados por Joaquim Cristino Braga, e motivou a Nota de Devolução nº 3.699/2023, nos seguintes termos:

> *"Além de o título ter sido apresentado em cópia, o que é vedado, os títulos apresentados já foram registrados nas respectivas matrículas, conforme registros números 2 e 3 das matrículas 1.687 e 3.692 e registros números 1 e 2 da matrícula 13.184, procedidos nos dias 2 de fevereiro de 1995 e 24 de julho de 2007".*

Em análise das matrículas referidas, fls. 28/32, 35/39 e 40/42, constata-se a escorreita informação do Oficial, já tendo havido o registro do título em cada qual.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1037E85.

Aliás, no recurso, a própria interessada menciona que *"não houve exigências a serem cumpridas"* na prenotação em referência, daí porque nada existe a ser decidido quanto à prenotação do formal de partilha pelo falecimento dos bens de Joaquim Cristino Braga, não justificando, portanto, a formação de autos suplementares para remessa ao Conselho Superior da Magistratura.

Nesse sentido, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, nada há a decidir com referência à prenotação nº 89.109, que ensejou a nota devolutiva 3.699/2023, relativa ao pedido de registro do formal de partilha dos bens pelo falecimento de Joaquim Cristino Braga, dando-se, por consequência, prejudicado o recurso, nessa parte.

Apesar da questão ser afeta à competência do Conselho Superior da Magistratura, pertinente o reconhecimento por decisão da lavra de Vossa Excelência quanto ao prejuízo do recurso, em parte, ante a constatação de que não há insurgência quanto à prenotação retro mencionada, o que, desde logo, submeto à sua elevada apreciação.

A prenotação nº 89.111, por sua vez, referiu-se ao registro da carta de sentença extraída de ação de divisão e demarcação, autos do processo nº 0002373-65.2002.8.26.0638, que ensejou a Nota de Devolução nº 3.700/2023 (fls. 26/27), com a seguinte consideração preliminar:

> *"Preliminarmente, considerado que o princípio da continuidade registral impede o lançamento de qualquer ato sem a existência de registro anterior, o registro da carta de sentença fica prejudicado ante a devolução nesta data (09.02.2023), do Requerimento de Retificação protocolado nesta Serventia sob nº 88.959".*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1037E85.

Muito embora a existência de outros óbices ao registro da carta de sentença em pauta, é certo que, previamente à prática do ato, o Oficial acenou com a necessidade de previamente ser resolvida a pretensão retificatória do registro dos imóveis de matrículas 13.184, 3.692 e 1.687, que formam o Sítio Santa Maria.

Deste modo, de nenhum efeito prático teria a formação imediata de autos suplementares para encaminhamento ao C. Conselho Superior da Magistratura para a análise da pertinência do ato de registro postulado antes que se resolva a pretendida retificação no âmbito da Corregedoria Geral da Justiça.

Após a solução da pendência quanto à retificação dos registros, é que deverá ser dado encaminhamento ao recurso quanto à negativa de registro da carta de sentença mencionada, o que se propõe.

Restam, portanto, os óbices referentes às prenotações de nºs 89.110 e 89.112, que ocasionaram, respectivamente, as Notas Devolutivas de nºs 3.698/2023 (fls. 20/22) e 3.701/2023 (fls. 15/16), que dizem respeito a atos de averbação, de competência da Corregedoria Geral da Justiça, daí porque delas se passa a conhecer.

Prossegue-se com a análise da Nota Devolutiva de nº 3.701/2023 (fls. 15/16), referente à prenotação nº 89.112, por ser mais singela. A exigência exarada pelo Oficial está assim redigida:

"TÍTULO: FORMAL DE PARTILHA

OBJETO: MATRÍCULA Nº 1.687

O título não comporta imediato registro, devendo ser providenciado o que segue:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1037E85.

Reiterando Nota de Devolução nº 3.666, de 09.02.2023:

*Em observação ao princípio da especialidade subjetiva, para ser feita a qualificação das partes, bem como a averbação necessária, deverá ser apresentado **original** ou cópia autenticada da certidão de casamento com a averbação do divórcio de JOSÉ ZAMBONI e LUZIA CRISTINO BRAGA.*

Consignamos que os demais documentos apresentados deverão ser mantidos na reapresentação do título, pois todos foram considerados na qualificação".

A exigência não se sustenta porque a anotação do divórcio consta de outras certidões de matrículas anexadas aos autos (R. 5 da matrícula nº 3.692, fls. 35/39 e R.4 da matrícula nº 13.184, fls. 41/42), de modo que o Oficial pode obter os dados necessários mediante simples consulta às referidas certidões, podendo retificar o registro de ofício, nos termos do artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73.

O óbice referente à tal prenotação merece, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, ser afastado, o que também se propõe.

Remanesce, portanto, a exigência da prenotação nº 89.110, que deu ensejo à Nota Devolutiva de nº 3.698/2023 (fls. 20/22):

"Reiterando a Nota Devolutiva nº 3663/2023 em 09 de Fevereiro de 2.023

O título não comporta imediato registro, devendo ser providenciado o que segue:

O requerimento de Retificação; Unificação e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1037E85.

Desmembramento, foi apresentado, e assim prenotados conjuntamente. Entretanto, por se tratarem de títulos complementares, recomenda-se serem prenotados em protocolos diferentes, respeitando o princípio da continuidade, recomenda-se primeiro a Retificação de área, a unificação, e em sequência o desmembramento; apresentando projetos técnicos e recolhendo os emolumentos para cada ato.

Retificação de área

1.Requerimento

1.1. *O requerimento deverá ter firma reconhecida de todos os proprietários do imóvel, o que não foi apresentado. Reconhecer firma da assinatura pela via notarial ou assinando os requerentes presencialmente neste cartório o pedido de retificação de área,* ***nos termos do art. 213, II da Lei de Registros Públicos e item 120 e 136, parte final, Cap. XX, das NSCGJSP****, Cap. XX, Tomo II, NSCGJSP. 136. "(...) As firmas de todos os signatários deverão ser reconhecidas, na forma do art. 221, II da Lei nº 6.015/1973."*

1.2. *Apresentar cópia autenticada da certidão de casamento com averbação de divórcio de Luzia Cristino Braga;*

2. Trabalhos Técnicos

2.1. *Reconhecer firma das declarações apresentadas;*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1037E85.

2.2. *Os trabalhos técnicos (memorial e planta) deverão conter as assinaturas reconhecidas de todos os proprietários e responsável habilitado pelo menos em uma via* ***(Fundamento: art. 213, II; e 221, II da Lei 6.015/73)****;*

3. Declarações de Reconhecimento de Limites

3.1. *Apresentar as Declarações de Reconhecimento de Limites dos imóveis confrontantes com firma reconhecida de seus proprietários ou requerer a intimação; se o caso, apresentando número de vias suficientes para intimação e recolhendo os emolumentos para os atos;* ***(Fundamento: art. 213, II; e art. 221, II da Lei 6.015/73)****;*

Unificação

1.Requerimento

1.1. *Apresentar requerimento com firma reconhecida de todos proprietários do imóvel, o que não foi apresentado. Reconhecer firma da assinatura pela via notarial ou assinando os requerentes presencialmente neste cartório o pedido de Unificação,* ***nos termos do art. 213, II da Lei de Registros Públicos e itens 120 e 136, parte final, Cap. XX, das NSCGJSP.*** *Cap. XX, Tomo II, NSCGJSP. 136. "(...) As firmas de todos os signatários deverão ser reconhecidas, na forma do art. 221, II da Lei nº 6.015/1973."*

2.Trabalhos Técnicos

2.1. *Os trabalhos técnicos (memorial e planta) deverão*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1037E85.

conter as assinaturas reconhecidas de todos proprietários e responsável habilitado pelo menos em uma via ***(Fundamento: art. 213, II; e 221, II, da Lei 6.015/73);***

Desmembramento

1.Requerimento

1.1. *Apresentar requerimento com firma reconhecida de todos proprietários do imóvel, o que não foi apresentado. Reconhecer firma da assinatura pela via notarial ou assinando os requerentes presencialmente neste cartório o pedido de Desmembramento,* ***nos termos do art. 213, II da Lei de Registros Públicos e itens 120 e 136, parte final, Cap. XX, das NSCGJSP.*** *Cap. XX, Tomo II, NSCGJSP. 136. "(...) As firmas de todos os signatários deverão ser reconhecidas, na forma do art. 221, II da Lei nº 6.015/1973."*

2.Trabalhos Técnicos

2.1. *Os trabalhos técnicos deverão conter as assinaturas reconhecidas dos proprietários e responsável habilitado pelo menos em uma via* ***(Fundamento: art. 213, II; e 221, II da Lei 6.015/73)."***

Vê-se que a pretensão da requerente é a de unificar as matrículas de nºs 1.687, 3.692 e 13.184 (fls. 28/32, 35/39 e 40/42), que formam o Sítio Santa Maria, mediante prévia retificação do registro com o georreferenciamento de toda a área para, posteriormente, efetivar o desmembramento do imóvel antes unificado, com o intuito de cumprir a carta de sentença de divisão extraída dos autos de nº

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1037E85.

0002373-65.2002.8.26.0638, que tramitou perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Tupi Paulista/SP, e que divide o imóvel em sete glebas, assim individualizando a propriedade de cada um dos sete condôminos.

O primeiro óbice apresentado pelo Oficial foi no sentido de que a Retificação, a Unificação e o Desmembramento deveriam ensejar prenotações próprias, e não conjuntas, como se deu. O Oficial recomendou que inicialmente se fizesse *"a retificação de área, a unificação, e em sequência o desmembramento"*.

A retificação e a unificação podem ser feitas num mesmo processo, como ensina Narciso Orlandi:

> *"A lei não se refere a um processo de unificação, mas sempre haverá um, sucinto, mas necessário para o convencimento do registrador e para o arquivo.*
>
> *(...)*
>
> *A unificação pode ser precedida de retificação, tudo no mesmo processo".* (Registro de Imóveis, Editora Forense, ano 2023, p. 283).

O requerimento de desmembramento de área igualmente pode ser realizado no mesmo processo de retificação e unificação.

No caso concreto, todavia, como o desmembramento decorrerá do registro da carta de sentença da ação de divisão e extinção de condomínio, o melhor seria que os requerimentos fossem protocolados separadamente.

No entanto, aceito, pelo Oficial, o requerimento conjunto para a retificação, a unificação e o desmembramento, a parte não pode ser

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1037E85.

prejudicada. Ademais, na hipótese de subsistir óbice apenas na última etapa, nada impedia o Registrador de apresentar nota devolutiva esclarecendo a questão e propondo a prenotação em separado para ensejar ao menos a prática dos atos de retificação e unificação.

Superado o ponto, passa-se à análise da qualificação negativa da retificação, da unificação e do desdobramento.

Não há razão para exigência de reconhecimento de firma dos proprietários do imóvel no requerimento de retificação, unificação e desdobramento, mas apenas na planta e no memorial descritivo.

A previsão consta da Nota ao Item 136 do Capítulo XX do Tomo II no que se refere à retificação de registro:

> *"136. A retificação do Registro de Imóveis, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, poderá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), ou de Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Regional dos Técnicos Industriais (CRT), nos casos em que couber.*
>
> *NOTA – As firmas de todos os signatários deverão ser reconhecidas (Lei nº 6.015/1973, art. 221, II), e estarão identificadas com o nome e o número da cédula de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1037E85.

identidade (ou da inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda), e a indicação da qualidade de quem as lançou (confinante tabular, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação)".

Como é admissível o requerimento conjunto de retificação, unificação e desdobramento, não há de se exigir o reconhecimento de firma em qualquer um deles, bastando a existência de reconhecimento de firma na planta e no memorial descritivo.

Apesar de, na hipótese em julgamento, apenas a planta estar assinada pelos proprietários do imóvel (fls. 773/776), e não o memorial descritivo (fls. 230/239), é certo que, se houver coincidência, a ser apurada pelo Oficial, entre a descrição do memorial e à da planta, pode-se dispensar a exigência quanto ao reconhecimento de firmas também nos memoriais.

A outra exigência feita quanto ao requerimento de retificação de registro referiu-se à apresentação de cópia autenticada da certidão de casamento com averbação de divórcio de Luzia Cristino Braga.

Contudo, o óbice poderia ter sido superado pelo Oficial porque, como já abordado anteriormente, a anotação do divórcio consta de outras certidões de matrículas anexadas nos autos (R. 5 da matrícula nº 3.692, fls. 35/39 e R.4 da matrícula nº 13.184 (fls. 41/42), de modo que o Oficial pode obter os dados necessários mediante simples consulta às referidas certidões, realizando as anotações necessárias nos termos do já invocado artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73.

No mais, os proprietários dos imóveis confrontantes devem anuir com os limites contidos na planta e no memorial descritivo, caso em que poderão apresentar declaração nesse sentido ou subscrever a planta e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1037E85.

o memorial descritivo, com reconhecimento das firmas, ou, ainda, serem intimados para manifestação, tudo conforme item 136 e correspondente nota, e subitem 136.7 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ.

As declarações apresentadas nos autos não contêm o reconhecimento de firmas dos subscritores, daí porque foram corretamente recusadas pelo Registrador.

Mas, havendo sido afastados todos os outros óbices levantados pelo Oficial quanto à retificação, unificação e desdobramento, mister seja o procedimento todo retomado pelo Oficial, a fim de que analise se há coincidência na descrição do imóvel contida na planta e no memorial descritivo, para aferir se dispensa a exigência de reconhecimento de firma das assinaturas dos requerentes no memorial descritivo, ou não.

Havendo coincidência na descrição do imóvel contida na planta e no memorial, a retificação deverá prosseguir com a intimação dos confrontantes, tudo conforme o disposto no item 136 e correspondente nota, e subitem 136.7 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ.

Quanto ao desmembramento, como já mencionado, melhor seria que fosse postulado conjuntamente com o pedido de registro da carta de sentença de divisão e extinção de condomínio, mas ante a recepção do pedido feito de forma conjunta, e considerando que a parte não pode ser prejudicada, caberá também ao Oficial dar prosseguimento ao pedido ao retomar a análise da retificação e unificação, como proposto.

Após as providências mencionadas, cuidar-se-á tão somente de aferir se prevalecem as exigências para registro da carta de sentença de divisão do imóvel, nos termos do pretendido pelas partes nas plantas e memoriais descritivos apresentados nos autos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1037E85.

Essa análise, como corretamente afirmado pelo Oficial, depende da prévia retificação do registro dos imóveis que formam o Sítio Santa Maria, de modo que apenas quando ultimada a retificação é que poderá ser dado andamento ao recurso correspondente a essa questão, mediante a formação de autos suplementares e encaminhamento ao Conselho Superior da Magistratura.

Por fim, apesar da insurgência da recorrente contra a conduta do Oficial, não se vislumbra razão para deflagração de processo administrativo disciplinar.

Ainda que algumas exigências tenham sido consideradas descabidas, só isso não configura infração disciplinar. Não é incomum divergências de ordem jurídica a ensejar a superação de alguns dos óbices levantados pelos registradores.

A reclamação da recorrente quanto às novas prenotações procedidas pelo Oficial não tem cabimento porque sua renovação mostrou-se necessária para evitar a perda da validade em prejuízo da parte.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que: 1) seja dada por prejudicada a suscitação quanto à prenotação nº 89.109, que ensejou a nota devolutiva 3.699/2023, relativa ao pedido de registro do formal de partilha dos bens pelo falecimento de Joaquim Cristino Braga, julgando-se, por consequência, prejudicado o recurso, nessa parte; 2) seja afastado o óbice relativo à averbação da alteração do estado civil dos ex-cônjuges José Zamboni e Luzia Cristino Braga, referente à prenotação nº 89.112, que deu origem à Nota Devolutiva de nº 3.701/2023; 3) seja retomado o procedimento da retificação, unificação e desmembramento relativo à prenotação nº 89.110, da qual decorreu a Nota Devolutiva nº 3.668/2023, a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1037E85.

fim de que o Registrador analise se há coincidência na descrição do imóvel contida na planta e no memorial descritivo, para aferir se dispensa a exigência de reconhecimento de firma das assinaturas dos requerentes no memorial descritivo, ou não. Havendo coincidência na descrição do imóvel contida na planta e no memorial, a retificação deverá prosseguir com a intimação dos confrontantes, tudo conforme o disposto no item 136 e correspondente nota, e subitem 136.7 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ; 4) seja sobrestada a formação de autos suplementares para análise da dúvida relativa à prenotação nº 89.111, referente ao registro da carta de sentença extraída de ação de divisão e demarcação, autos do processo nº 0002373-65.2002.8.26.0638, que ensejou a Nota de Devolução nº 3.700/2023 (fls. 26/27), até a solução quanto à retificação postulada.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1037E85.

CONCLUSÃO

Em 06 de junho de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000297-16.2023.8.26.0638

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados: **1) julgo prejudicada** a suscitação quanto à prenotação nº 89.109, que ensejou a nota devolutiva 3.699/2023, relativa ao pedido de registro do formal de partilha dos bens pelo falecimento de Joaquim Cristino Braga e, por consequência, **prejudicado o recurso, nessa parte**; **2) afasto** o óbice relativo à averbação da alteração do estado civil dos ex-cônjuges José Zamboni e Luzia Cristino Braga, referente à prenotação nº 89.112, que deu origem à Nota Devolutiva de nº 3.701/2023; **3) determino a retomada** do procedimento da retificação, unificação e desmembramento relativo à prenotação nº 89.110, da qual decorreu a Nota Devolutiva nº 3.668/2023, a fim de que o Registrador analise se há coincidência na descrição do imóvel

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1044A13.

contida na planta e no memorial descritivo, para aferir se dispensa a exigência de reconhecimento de firma das assinaturas dos requerentes no memorial descritivo, ou não. Havendo coincidência na descrição do imóvel contida na planta e no memorial, a retificação deverá prosseguir com a intimação dos confrontantes, tudo conforme o disposto no item 136 e correspondente nota, e subitem 136.7 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ; **4) determino que seja sobrestada** a formação de autos suplementares para análise da dúvida relativa à prenotação nº 89.111, referente ao registro da carta de sentença extraída de ação de divisão e demarcação, autos do processo nº 0002373-65.2002.8.26.0638, que ensejou a Nota de Devolução nº 3.700/2023 (fls. 26/27), até a solução quanto à retificação postulada.

Intimem-se e publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-16.2023.8.26.0638 e o código 1044A13.