


**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
**Recurso Administrativo nº 1000514-53.2023.8.26.0543**

**(280/2025-E)**

**Ementa:** Direito Registral. Recurso Administrativo. Pedido de providências prejudicado pela ausência de prenotação válida. Intervenção de terceiros indeferida. Análise dos óbices para orientar futura prenotação. Pedido de retificação de averbação de encerramento de matrícula. Inexistente vício extrínseco ao ato de averbação. Vício intrínseco ao título que demanda o uso da via judicial. Ação de usucapião que tratou do imóvel como um todo. Encerramento da matrícula de acordo com o disposto no artigo 176-A, § 2º, da Lei nº 6.015/1973 e conforme o item 67 e subitem 67.1 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ. Eventual sobreposição de área que deve ser aferida pelo Oficial mediante os elementos que possui na serventia. Parecer pelo não conhecimento do recurso administrativo.

**I. Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que julgou improcedente pedido de retificação de averbação de encerramento de matrícula imobiliária. Pretensão de que seja retificada a averbação para constar que apenas a parte correspondente à Fazenda Santana do Rio Abaixo foi objeto de usucapião, e não a totalidade do imóvel. Há também exigência para apresentação de planta de sobreposição entre o imóvel de matrícula encerrada e os de matrícula aberta.

**II. Questão em Discussão**

2. Discute-se: se o pedido de providências está prejudicado e, consequentemente, se o recurso administrativo pode ser conhecido; se é cabível a intervenção de terceiros, na espécie; se o encerramento da matrícula do imóvel em pauta está justificado pela carta de sentença de usucapião apresentada ao fólio real; e se a exigência de planta de sobreposição, na espécie, deve prevalecer.

**III. Razões de Decidir**

3. Pedido de providências prejudicado por ausência de prenotação válida. 4. Inadmissível o ingresso de terceiros interessados, eis que o procedimento administrativo não possui natureza jurisdicional, sendo processado e decidido pelo Juiz Corregedor Permanente. 5. Desnecessária decisão judicial para o

*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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 1313336.*

encerramento de matrícula. O título judicial apresentado a registro autorizava o encerramento da matrícula e a abertura de novas, em atendimento ao disposto no artigo 176-A, § 2º, da Lei nº 6.015/1973 e do item 67 e subitem 67.1 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ. 6. A exigência de apresentação de planta de sobreposição não se justifica. Eventual sobreposição entre os assentos existentes na serventia e a nova matrícula aberta é diligência que compete ao Oficial, a partir dos dados de que dispõe.

**IV. Dispositivo e Tese**
7. Parecer pelo não conhecimento do recurso, ante a ausência de prenotação válida.
*Tese de julgamento:* "1. Recurso não conhecido pela ausência de prenotação válida. 2. Vício intrínseco ao título que não propicia retificação administrativa do ato de averbação realizado. A exigência de planta de sobreposição não se justifica, no caso, eis que é diligência do Oficial aferir se houve sobreposição de áreas entre o imóvel de matrícula encerrada e os de matrícula aberta".

**Legislação Citada:** Lei nº 6.015/1973, art. 176-A, § 2º e art. 213; NSCGJ, Tomo II, Cap. XX, subitens 39.1, 39.1.1, 39.1.2 e 39.1.3.

**Jurisprudência Citada:**
TJSP, C.S.M., Apelação n° 1001246-78.2018.8.26.0100; j. 04/10/2018; TJSP, C.S.M., Apelação nº 2012469-49.2020.8.26.0000; j. 15/04/2020; TJSP, CGJ, Recurso Administrativo nº 1032048-80.2019.8.26.0114, j. 04/08/2021 e TJSP, CGJ, Recurso Administrativo nº 0050983-91.2023.8.26.0100, j. 18/03/2024.

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso administrativo (fls. 171/176) interposto por **PLÁCIDO'S TRANSPORTES RODOVIÁRIO LTDA,** em face da r. sentença de fls. 148/149, que julgou improcedente o pedido de providências por ela formulado.

*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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 1313336.*

A pretensão da ora recorrente é a de obter a retificação da averbação de encerramento da matrícula nº 6.828 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Santa Isabel/SP. A averbação em apreço noticia que, por carta de sentença extraída dos autos de ação de usucapião (processo nº 0000623-17.2005.8.26.0543, 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Isabel), o imóvel da matrícula, juntamente com outros imóveis de matrículas diversas, foi objeto de usucapião.

Sob alegação de que **apenas parte** do imóvel da matrícula nº 6.828 foi usucapido, a recorrente pede a retificação da averbação para constar que *"foi objeto de usucapião, conforme registro nº R1, das matrículas 60.754 e 60.755 a cota parte pertencente a Fazenda Santana do Rio Abaixo S.A. e não como constou"* (fls. 175).

Há pedido de assistência deduzido pelos terceiros Mário Gelmetti e Lídia do Anjo Peixoto Gelmetti (fls. 191/196).

A Douta Procuradoria de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fls. 237/238).

**É o relatório.**

**Opino.**

Em primeiro lugar, vale salientar que, em se tratando de procedimento administrativo, desprovido de natureza jurisdicional, não se admite a intervenção de terceiros.

Com efeito, trata-se de expediente processado e decidido pelo Juiz Corregedor Permanente no exercício de atividade atípica - sem lide, sem admissão de modalidades de intervenção de terceiro, previstas nos artigos 119 e seguintes do Código de Processo Civil, tampouco de tutelas 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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 1313336.*

urgência.

Nesse sentido, já decidiu o C. CSM:

*"REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Intervenção de terceiro – Não cabimento por ser a dúvida procedimento administrativo destinado à solução do dissenso entre o registrador e o interessado no registro do título – Intervenção indeferida. DÚVIDA JULGADA PREJUDICADA – Carta de arrematação, extraída de ação de execução, que teve o procedimento de qualificação suspenso em razão de ordem judicial específica – Conteúdo da ordem judicial que deve ser observado pelo Oficial de Registro e que não pode ser revisto na esfera administrativa – Procedimento a ser adotado para o registro, neste caso concreto, que se encontra previsto no subitem 110.1 do Capítulo XX do Tomo II das Nomas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – Recurso não provido, com observação".* (Apelação n° 1001246-78.2018.8.26.0100, Relator Desembargador Pinheiro Franco, j. 04/10/2018).

*"Recurso inominado - Tutela de urgência por terceiro interessado - Pedido de suspensão dos efeitos de prenotação de título - Não cabimento da tutela pretendida na seara administrativa - Liminar prejudicada. Recurso não conhecido".* (Apelação 2012469-49.2020.8.26.0000; Relator Desembargador Ricardo Anafe, j. 15/04/2020).

Deste modo, não é possível o ingresso de terceiros interessados no presente procedimento, razão pela qual o pedido de fls. 191/196, formulado pelos terceiros, MÁRIO GELMETTI e LÍDIA DO ANJO

*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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 1313336.*

PEIXOTO GELMETTI, deve ser indeferido, salvo melhor juízo de Vossa Excelência.

Superada a questão, o pedido de providências está prejudicado diante da ausência de prenotação válida dos títulos apresentados ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel/SP (notas de devoluções - fls. 21 e 33/35). Consequentemente, é imperioso o não conhecimento do recurso.

O requerimento de fls. 01/06 foi formulado diretamente à Corregedoria Permanente sem prenotação válida perante a serventia extrajudicial.

A Nota de Devolução (protocolo nº 155536), datada de 24/01/2023, teve seu prazo expirado em 16/02/2023, e o pedido formulado diretamente à Corregedoria Permanente foi deduzido em 15/03/2023, sem que tenha ocorrido a reapresentação do título à serventia extrajudicial.

No referido requerimento, a ora recorrente postulou a retificação da averbação de encerramento da matrícula nº 6.828 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Santa Isabel/SP, insurgindo-se, ainda, contra a exigência de apresentação de planta de sobreposição (último parágrafo, fls. 05).

Todavia, há previsão normativa expressa sobre a necessidade de protocolo do requerimento, pois eventual provimento levaria à prática do ato registral buscado.

De fato, no que diz respeito à suscitação de dúvida inversa, a parte deve apresentar o título ou requerimento para protocolo sob pena de arquivamento (item 39.1.2, Cap. XX, das NSCGJ).

*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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 1313336.*

A mesma disposição aplica-se ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis e de registro civil de pessoas jurídicas (itens 20.2, Cap. XVIII e 39.7, Cap. XX, das NSCGJ).

Os subitens 39.1, 39.1.1, 39.1.2 e 39.1.3, do Capítulo XX, do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, assim dispõem:

> *"39.1. Se a dúvida for suscitada diretamente pelo interessado, em meio físico, o oficial prenotará o título, assim que a receber do juiz para informações, e observará o disposto nos incisos II e III do item 39.*
>
> *39.1.1. Suscitada por meio eletrônico, o Juízo dará ciência dos termos e da data da suscitação ao oficial de registro e aguardará a apresentação dos motivos da recusa do registro.*
>
> *39.1.2. Se não houver prenotação vigente, o oficial de registro notificará o suscitante para apresentar o original do título no prazo de cinco dias, para protocolo, sob pena de arquivamento.*
>
> *39.1.3. Ao receber o título, o registrador o prenotará, dará recibo ao apresentante e, no prazo de cinco dias, informará ao Juízo se lhe foi apresentada a via original do título dentro do prazo e as razões da recusa".*

Como se observa, a medida é necessária, tanto nos casos de inconformismo com a recusa do Oficial em realizar atos de registro em sentido estrito (dúvida), como nos casos em que a recusa recai sobre atos de averbação (pedido de providências).

*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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 1313336.*

Nesse sentido, o Parecer n. 253/2021-E, da lavra do Juiz Assessor da Corregedoria Josué Modesto Passos, aprovado em 04/08/2021, pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Ricardo Mair Anafe no julgamento do Recurso Administrativo n. 1032048-80.2019.8.26.0114, em que se reconheceu: *"(...) Ora, sem protocolo não pode subsistir, válida e eficazmente, nenhum processo registral concernente a registro stricto sensu (= dúvida) ou averbação (= processo administrativo comum, ou pedido de providências), porque, a admitir-se tal, a decisão final seria condicional, por depender da apresentação do título e, ainda, das vicissitudes que pudessem ocorrer entre a data da decisão e a da nova prenotação eficaz".*

Nada disso foi feito, de sorte que o pedido de providências está prejudicado e, por via de consequência, o recurso não pode ser conhecido, o que, contudo, não impede o exame, em tese, dos óbices registrários a fim de orientar futura prenotação, o que se passa a fazer.

É dos autos que, em 22/08/2022, foi protocolado o requerimento de retificação da averbação, obtendo a prenotação de nº 153169.

Qualificado de maneira negativa, ensejou a nota de devolução (fls. 33/35), nos seguintes termos:

> *"Considerando o requerimento datado de 19/07/2022, em que a requerente Plácido's Transportes Rodoviário Ltda, solicita que seja lavrada na Matrícula nº 6.828 a correção na averbação de encerramento, alegando suposta incorreção, em razão de que a referida matrícula não foi objeto do usucapião em sua integralidade, mas sim, apenas a área pertencente a Fazenda Santana do Rio Abaixo S.A, temos que:*

*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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 1313336.*

** O processo de usucapião sob os autos nº 0000623-17.2005.8.26.0543, da 2ª Vara do Foro de Santa Isabel/SP, foi declarada a usucapião por sentença de 07/09/2016, transitada em julgado em 19/10/2017, reconhecendo o respectivo juízo o direito do autor sobre "duas áreas de terras individualizadas na inicial e devidamente descritas no laudo pericial e anexo (fl.429/541) - sentença (fls. 706/709)";*

** Insurge-se que na sentença prolatada pelo Juízo da 2ª Vara, não foi determinado que este Oficial, procedesse com qualquer destaque junto a Matrícula nº 6828, sendo reconhecido o direito do autor sobre a área descrita na inicial, laudo pericial e anexos (fl. 429/541);*

** Em síntese, na petição inicial, o autor descreveu as glebas (A e B) e consequentemente mencionou no item "b" (fl. 07) o seguinte "as referidas glebas encontram-se devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel-SP, nas matrículas nºs 6.828 e 30.653 e transcrições 12.535, 13.826, 12.662, 14.019, 14.042 e 12.534...";*

** Complementando, na inicial (fl. 02) o autor mencionou que as respectivas glebas (A e B), foram adquiridas da empresa Sociedade Civil Transimóveis Ltda., mediante escritura Pública de compra e venda, lavrada no Tabelião de Notas de Piracaia/SP em 18/10/2004;*

** Conforme descrito, a transmitente (Sociedade Civil Transimóveis Ltda.) adquiriu as respectivas glebas*

*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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 1313336.*

*anteriormente do Sr. Antonio Ettore Nallin e seu cônjuge Neide Maria Gotardo Nallin, por meio de escritura Pública de compra e venda lavrada no Tabelião de Notas de Itatiba/SP em 07/03/2002;*

** As fls. 12 constante no processo 0000623-17.2005.8.26.0543, o autor juntou a escritura de venda e compra, sob Livro 618, páginas 232, em que Sociedade Civil Transimóvel Ltda., realiza a transmissão das glebas citadas, sendo mencionado no Item **III - DO TÍTULO AQUISITIVO**, os registros das respectivas glebas, contudo, não foi mencionada a proporção adquirida da matrícula, subtendendo-se, portanto, sua integralidade na usucapião;*

** No item **IV - DA TRANSMISSÃO**, consignado na respectiva escritura, foi declarado o seguinte "...e na melhor forma de direito, para lhe vender, como de fato vendido tem, os **imóveis anteriormente descritos e caracterizados**, pelo preço certo de R$ 85.000,00..." Contudo, se nota que em momento algum, foi descrito que **somente parte da matricula nº 6.828** estava sendo alienada no instrumento público;*

** No mais, se afere por intermédio da escritura pública de venda e compra (fl.25 e seguintes), lavrada no 1º Tabelião de Notas de Itatiba/SP, Livro 477, páginas 205/225, que se manteve a caracterização da Matrícula nº 6.828, como descrito na ocasião anterior, mais uma vez sem especificar que a transmissão estivesse ocorrendo tão somente 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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 1313336.

*parte ideal;*

** Nota-se que há outros imóveis transferidos e descritos na referida escritura e em diversas descrições de imóveis, houve a especificação pelo Tabelião de referir-se a parte ideal/parte de terras, **o que não ocorreu com a descrição da matrícula nº 6.828, sendo retratada a gleba integral**;*

** Ainda, houve a lavratura de escritura pública de retificação e ratificação pelo 1º Tabelião de Notas de Itatiba/SP, Livro 478, páginas 65/69, em 03/05/1999, **em que deixa claro que a venda com relação à Matrícula nº 6.828, foi realizada em sua integralidade**, conforme se depreende do item "a", juntado às fls. 41, no devido processo da usucapião (0000623-17.2005.8.26.0543);*

** Em manifestação elaborada por este Oficial às fls. 103, constante no processo nº 0000623-17.2005.8.26.0543, foi discorrido acerca de propriedades em comum (condomínio), no entanto, tal questão foi rechaçada pela parte por meio da manifestação constante sob fls. 106, sendo mencionado no item 2.5 que "**Não há que se falar em partes ideais...**"*

** No item 2.6 presente na manifestação do autor (fls. 107), foi dito que este Oficial equivocou-se, quando da abertura da referida matrícula nº 6.828 e que as áreas já se encontravam **"destacadas"**, o que não procede. Para a ocorrência do destaque, a matrícula deve ser descerrada com a área correspondente, o que não ocorreu no presente caso, justamente por tratar-se de única matrícula composta*

*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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 1313336.*

*por partes ideais;*

** Portanto, não foi explicitado pela parte que a área usucapida com relação a Matrícula nº 6.828 era de tão somente aquela pertencente a empresa Fazenda Santana do Rio Abaixo S.A;*

** Devido a falta de tal informação, o juízo reconheceu o direito do autor, homologando a petição inicial e a descrição dos imóveis constante no laudo pericial e anexo (fl. 429/541);*

** Observando as peças processuais homologadas pelo juízo e remetendo-se a elas "duas áreas de terras individualizadas na inicial e devidamente descritas no laudo pericial e anexo (fl.429/541)", não competiu a este Oficial realizar o destaque mencionado pela solicitante no requerimento, uma vez que a documentação não explicitou tal ato, bem como, o juízo não determinou tal feito em sua decisão.*

***1) Considerando o acima explicitado, conclui-se que este Oficial se vê impossibilitado de proceder com a averbação pretendida, já que o ato combatido era o que se esperava pela decisão judicial;***

***1.1) Em atenção aos princípios da especialidade "objetiva (quantitativa, qualitativa e posicional) e subjetiva – (tanto para a área objeto da usucapião, como dos confrontantes)", "disponibilidade, "continuidade (confrontantes)" e "segurança jurídica",***

*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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 1313336.*

***deverá ser efetuado planta de sobreposição entre o perímetro que consta da matrícula número 6.828, em relação ao levantamento topográfico das matrículas 60.754 e 60.755, com o objetivo de averiguar eventuais sobreposições com os imóveis lindeiros, bem como, se trata de imóveis contíguos".***

Reapresentado o pedido em 19/01/2023 (protocolo nº 155536) e, novamente, qualificado de maneira negativa, ensejou a Nota de Devolução (fl. 21), nos seguintes termos:

*"Visando dar prosseguimento no requerido é necessário apresentar planta de sobreposição da área da matrícula 6.828, com a área objeto da usucapião registrado nas matrículas 60.754 e 60.755, para se aferir se a area usucapida confronta com a área do Sr. Mário Gelmeti e esposa".*

Apesar da insurgência da ora recorrente, o Oficial de Registro de Imóveis está com a razão quando afirma que apenas deu cumprimento à sentença judicial de usucapião.

Não há como, ante o título apresentado a registro, restringir a usucapião à cota parte do imóvel de matrícula nº 6.828 pertencente à Fazenda Santana do Rio Abaixo S.A., como postulado.

O Oficial bem esclareceu que, na petição inicial da ação de usucapião, o autor descreveu as glebas a serem usucapidas, fazendo referência às matrículas *"nºs 6.828 e 30.653 e transcrições 12.535, 13.826, 12.662, 14.019, 14.042 e 12.534...",* **sem qualquer indicação de que apenas a parte ideal do imóvel de matrícula nº 6.828 pertencente à**

*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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 1313336.*

**Fazenda Santana do Rio Abaixo S.A. deveria ser objeto da prescrição aquisitiva**.

De fato, na inicial em apreço (fls. 36/45), consta a descrição de duas glebas, "A" e "B", e, mais adiante, no item "b", assim está descrito: "*as referidas glebas encontram-se devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Santa Isabel-SP., nas matrículas n.ºs 6.828 e 30.653 e transcrições n.ºs 12.535, 13.826, 12662, 14.019, 14.042 e 12.534, conforme certidões anexas, que demonstram as descrições anteriores".*

Vê-se, portanto, que não houve a indicação de que apenas a parte ideal do imóvel de matrícula nº 6.828 pertencente à Fazenda Santana do Rio Abaixo S.A. era objeto da ação de usucapião.

Não bastasse, o Oficial também fez referência às escrituras públicas lavradas a respeito do imóvel de matrícula nº 6.828, e nenhuma delas mencionou alienação parcial do imóvel.

Por outro lado, ao ser instado a se manifestar na ação de usucapião, o Oficial alertou o Juízo de que havia condomínio sobre o imóvel e que a parte autora deveria extinguir o estado de comunhão (fls. 106).

Entretanto, sua manifestação foi rechaçada pelo autor da ação de usucapião (fls. 108) e a demanda prosseguiu com a realização de perícia, a qual, segundo o Oficial, tratou do imóvel em sua integralidade, e a r. sentença reconheceu a prescrição aquisitiva “sobre duas áreas de terras individualizadas na inicial e devidamente descritas no laudo pericial e anexo (fls. 429/541), situadas no bairro do Jequitibá, no Município de Igaratá, nesta Comarca de Santa Isabel".

Então, em cumprimento ao comando judicial, o Registrador

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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 1313336.

descerrou as matrículas 60.754 e 60.755 e averbou o encerramento da matrícula de nº 6.828, conforme disposto no artigo 176-A, § 2º da Lei nº 6.015/1973 e no item 67 e subitem 67.1 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Confiram-se:

**Lei nº 6.015/1973 – Artigo 176-A, § 2º**

*"Art. 176-A. O registro de aquisição originária ensejará a abertura de matrícula relativa ao imóvel adquirido, se não houver, ou quando: (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023)*

*I - atingir parte de imóvel objeto de registro anterior; ou (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)*

*II - atingir, total ou parcialmente, mais de um imóvel objeto de registro anterior. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)*

*§ 1º A matrícula será aberta com base em planta e memorial descritivo do imóvel utilizados na instrução do procedimento administrativo ou judicial que ensejou a aquisição. (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023)*

*§ 2º As matrículas atingidas deverão, conforme o caso, ser encerradas ou receber averbação dos respectivos desfalques, dispensada, para esse fim, a retificação do memorial descritivo da área remanescente". (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023)*

*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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 1313336.*

**NSCGJ – Capítulo XX**

*"67. Será aberta matrícula.*

*67.1. Para registro de usucapião judicial ou extrajudicial, com menção, se houver, do registro anterior e averbação do encerramento, ou do desfalque, no registro atingido".*

Não era necessário que a r. sentença determinasse o encerramento da matrícula e a abertura de novas matrículas.

Diante da sentença judicial de usucapião apresentada a registro, só restava ao Oficial de Registro de Imóveis cumprir o quanto determinado, e, para tanto, precisava encerrar a matrícula nº 6.828, já que atingida a totalidade da área nela descrita, e abrir novas matrículas para que todas as áreas usucapidas pudessem compor o imóvel. Foram abertas duas matrículas porque o imóvel foi seccionado por uma estrada, como esclarecido a fls. 117 pelo Oficial de Registro.

O que a recorrente suscita, em seu recurso, é que só parte do imóvel de matrícula nº 6.828 foi objeto da usucapião, mas não é isso que se vê dos documentos juntados aos autos.

O que se alega, então, é vício intrínseco ao título, o que só pode ser reconhecido na esfera judicial, sendo vedada tal análise na via administrativa.

No âmbito administrativo, a retificação possível é restrita a vício formal do ato de registro, o que, na espécie, não ocorre.

As hipóteses de retificação previstas no artigo 213 da Lei nº 6.015/1973 são as seguintes:

*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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 13133336.*






*"Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:*

*I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de: a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; b) indicação ou atualização de confrontação c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;*

*II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes"*

Todavia, nenhuma das situações descritas está presente na situação concreta, onde se pretende, repita-se, a retificação por erro intrínseco ao título apresentado ao fólio real.

*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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 13133336.*

Nesse sentido:

> *"Pedido de providências - escritura pública de venda e compra registrada no fólio real - inexistência de vícios extrínsecos - nulidade do registro que não se configura - ausência de falha funcional - sentença mantida - parecer pelo não provimento do recurso".* (Recurso Administrativo: 0050983-91.2023.8.26.0100, data do julgamento: 18/03/2024).

Oportuno consignar que, se houver algum vício insanável na ação de usucapião, como ocorre com eventual ausência de citação de condôminos e confrontantes, caberá ao interessado propor a ação autônoma de "*querela nullitatis*", exatamente como pontuado no Agravo de Instrumento mencionado nos autos, sob nº 2060286-07.2023.8.26.0000:

> *"Como se sabe, a querela nullitatis é uma ação autônoma, 'em que se objetiva desconstituir determinado processo por ausência de citação ou por ausência de citação válida de um litisconsorte necessário' (STJ, REsp 12.586/SP, STJ 3ª Turma, rel. Min. Waldemar Zveiter, j. Em 08.10.1991), sendo em tese incabível sua propositura mediante mera petição nos autos do cumprimento de sentença".*

Por fim, ainda exigiu, o Registrador, a apresentação de planta de sobreposição entre o perímetro que consta da matrícula número 6.828 (que foi encerrada), em relação ao levantamento topográfico das matrículas nºs 60.754 e 60.755 (que foram abertas) com o objetivo de averiguar eventuais sobreposições com os imóveis lindeiros, o que, todavia, não foi objeto de insurgência pela recorrente.

*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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 1313336.*

De toda sorte, a exigência, tal como exarada, apresenta-se infundada porque compete ao próprio registrador conferir a regularidade das matrículas abertas a partir dos dados existentes em sua serventia. Eventual sobreposição entre os assentos existentes na serventia e as novas matrículas abertas é diligência que compete ao Oficial, a partir dos dados de que dispõe na própria serventia.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de não conhecer do recurso administrativo porque o pedido de providências está prejudicado por ausência de prenotação válida.

*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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 1313336.*




**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 30 de julho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1000514-53.2023.8.26.0543**

**Vistos.**

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **não conheço** do recurso administrativo interposto e **julgo prejudicado** o pedido de providências por ausência de prenotação válida.

Int.

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 1000514-53.2023.8.26.0543 e o código 138E52F.*