

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000037-78.2022.8.26.0312

(312/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS

– RECURSO ADMINISTRATIVO IMPROPRIAMENTE DENOMINADO DE APELAÇÃO – ILEGITIMIDADE DA REGISTRADORA PARA INTERPOR RECURSO – INTELIGÊNCIA DO DISPOSTO NO ARTIGO 202 DA LEI Nº 6.015/1973 – NULIDADE DO “DECISUM” POR FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO – PARECER PELO (I) RECEBIMENTO DA APELAÇÃO COMO RECURSO ADMINISTRATIVO, NEGANDO-LHE CONHECIMENTO PELA ILEGITIMIDADE RECURSAL E, (II) PELO DECRETO DE NULIDADE DA SENTENÇA, COM BASE NO PODER HIERÁRQUICO DESTA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA.

Excelentíssimo Desembargador Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação, interposto pela **Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Juquiá** em face da r. sentença de fls. 121, que julgou improcedente "o pedido de Dúvida a fim de que se proceda à Averbação da Carta de Sentença Judicial, para Registro de retrocessão de imóvel da Matrícula 3.378", daquela Serventia Imobiliária.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000037-78.2022.8.26.0312

A recorrente alega que a matrícula nº 3.378 foi descaracterizada de sua forma originária e está encerrada, tendo em vista o destaque parcial de área e unificação do remanescente do terreno com a área de outra matrícula. Além disso, narra várias outras ocorrências com os imóveis das matrículas surgidas a partir de então, pelo que questiona se deve informar a retrocessão também nas referidas matrículas, em consideração aos princípios da especialidade e da continuidade registral.

É o relatório.

Opino.

Conquanto tenha havido a interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça. Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do [Decreto-Lei Complementar Estadual nº 03/69](#) e o artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E, o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso porque a carta de sentença que deferiu a retrocessão em favor do Município de Juquiá desafia o ato de averbação.

Em sendo assim, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, muito embora, na espécie, não deva ser conhecido por falta de legitimidade da Oficial de Registro de Imóveis à interposição do recurso.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000037-78.2022.8.26.0312

À luz do artigo 202 da Lei nº 6.015/1973, os interessados em recorrer da sentença proferida em processo de dúvida são o interessado, o terceiro prejudicado e o Ministério Público, e a legitimidade estabelecida para interpor recurso no processo de dúvida aplica-se também ao pedido de providências.

Ausente a legitimidade da Oficial de Registro para recorrer da sentença, o destino de seu recurso é o não conhecimento.

Apesar disso, na espécie, constata-se a necessidade de anulação da sentença por falta de fundamentação, o que, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, deve ser feito de ofício, forte no poder hierárquico desta Corregedoria Geral da Justiça.

Pois bem.

O Município de Juquiá apresentou pedido de averbação de carta de sentença judicial em que se determinou a retrocessão do imóvel de matrícula nº 3.378 no Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas a fim de o incorporar ao patrimônio público (fls. 07/49).

O pedido foi qualificado negativamente nos seguintes termos (fls. 50/51):

"Trata-se de Título Judicial objetivando o registro de retrocessão do imóvel que constituía a Matrícula nº 3.378, cujo imóvel originalmente doado pelo Município de Juquiá à empresa Valerit – Indústria e Comércio de Materiais para Construção Ltda, CNPJ 67.704.072/0001-90, nos termos da Escritura Pública de Doação, lavrada aos 17/06/1992, às fls. 133/135 do Livro nº 077, do Tabelião de Notas da Comarca de Miracatu/SP, sofreu diversas mutações descaracterizadoras de sua forma primitiva, cujas alterações encontram-se devidamente relatadas na aludida



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000037-78.2022.8.26.0312

Matrícula nº 3.378, conforme segue:

- 1) *Em 10/09/1992, foi aberta a Matrícula nº 3.378, com descrição do imóvel primitivo contendo a área de 32.950,00m² em nome da Prefeitura Municipal de Juquiá, objetivando o registro da doação supracitada;*
- 2) *Em 10/09/1992, por força do R.1 da Matrícula nº 3.378, a Prefeitura Municipal de Juquiá doou a totalidade do imóvel primitivo (32.950,00m²) à empresa Valerit – Indústria e Comércio de Materiais para Construção Ltda, nos termos da Escritura Pública de Doação, lavrada aos 17/06/1992, às fls. 133/135 do Livro nº 077, do Tabelião de Notas da Comarca de Miracatu/SP;*
- 3) *Em 12/06/1993, por força do R.1 da Matrícula nº 3.610, a proprietária Valerit – Indústria e Comércio de Materiais para Construção Ltda vendeu uma parte certa e determinada do imóvel primitivo, com área de 7.198,48m², à empresa Silfatextil Indústria e Comércio Ltda, reduzindo e descaracterizando o imóvel primitivo de 32.950,00m², conforme Av.2 da Matrícula nº 3.378;*
- 4) *Em 18/02/1998, o remanescente do imóvel primitivo objeto da Matrícula nº 3.378, correspondente a 25.760,52m² foi unificado ao imóvel objeto da Matrícula nº 3.315, com área de 48.400,00m², resultando no imóvel objeto da Matrícula nº 4.012, com área de 74.160,52m², cuja unificação provocou o encerramento da matrícula 3.378.*
- 5) *Já na nova matrícula 4.012, Av. 1, em 22.05.1998, houve transmissão de parte do imóvel unificado para outra empresa, Floresta Indústria e Comércio Ltda, num total de 12.542,47.*
- 6) *Pela Averbação-2, em 31/08/2001, houve a desapropriação de 1.2343 hectares em favor da Companhia de Transmissão de*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1000037-78.2022.8.26.0312

Energia Elétrica Paulista, cujo objeto passou a fazer parte de uma nova matrícula de nº 4.200.

7) A área de 7.189,48 metros quadrados em nome da empresa Silfatextil Indústria e Comércio Ltda, passou a ser objeto da matrícula 3.610 sendo que essa área foi unificada a outras duas objetos respectivamente das matrículas 3.609 e 3.428, gerando uma nova matrícula de nº 4.004.

Assim, o imóvel doado originalmente compõe outros imóveis de proprietários diversos; que não figuraram no polo passivo da demanda de retrocesso, os quais se originaram por desdobramentos provocados pela própria empresa Valerit – Indústria e Comércio de Materiais para Construção Ltda, não sendo possível a sua recomposição de maneira a praticar o registro de retrocessão do imóvel doado originalmente, com a área primitiva de 32.950,00m², sem o cancelamento de todos os atos que o descharacterizou.

Ademais, a carta de sentença diz respeito tão somente a matrícula 3.378 que foi encerrada com abertura de novas matrículas, não mencionadas no presente título, sendo que, houve a quebra ao princípio da especialidade objetiva e da continuidade registral. (art. 237 da Lei 6.015/73), devendo haver no mínimo um aditamento quanto a esse fato”.

Encaminhado ao MM. Juiz Corregedor Permanente o pedido de providências, julgou-se "improcedente a dúvida", mediante sentença que se limitou a fazer um relatório sucinto dos fatos, e, na sequência, a apor o seguinte dispositivo:

*"Diante do exposto e o parecer do Ministério Público, Julgo
Improcedente o pedido de Dúvida a fim de que se proceda à*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000037-78.2022.8.26.0312

Averbação da Carta de Sentença Judicial, para Registro de retrocessão de imóvel da Matrícula 3.378.

Comunique-se a Oficial Designada do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Juquiá para que se proceda a Averbação da matrícula.

Efetuadas as comunicações e anotações, arquive-se os autos”.

De se ver que a sentença está formada apenas pelo relatório e dispositivo, carecendo de fundamentação, o que contraria o disposto no artigo 93, IX, da Constituição Federal e o artigo 489, II, do Código de Processo Civil.

Isto porque a sentença não enfrentou os óbices e fundamentos ofertados para a negativa da pretendida averbação. Nenhuma consideração foi levada a efeito pela decisão para concluir pelo assento da carta de sentença no Registro de Imóveis, apesar de tudo o que havia sido considerado pela Oficial de Registro.

Assim, não se vislumbra alternativa senão anular-se a sentença prolatada, para que outra se profira, em que os entraves apresentados pela Oficial de Registro sejam considerados para embasar a decisão final.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente se submete ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que: I) a apelação seja recebida como recurso administrativo, mas que dele não se conheça pela ilegitimidade recursal da Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Juquiá e, II) a r. sentença a fls. 121 seja anulada por ausência de fundamentação, com base em vosso poder hierárquico, para que outra seja proferida, com a análise da controvérsia existente.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000037-78.2022.8.26.0312

Sub censura.

São Paulo, 06 de setembro de 2023.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 11 de setembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000037-78.2022.8.26.0312

Vistos.

Aprovo o parecer da MM^a. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo, mas dele **não conheço** por ilegitimidade recursal da Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Juquiá e, com base no poder hierárquico, **anulo a sentença**, com a devolução dos autos à inferior instância para que outra sentença seja proferida, com a análise da controvérsia existente.

Int.

São Paulo, 11 de setembro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
 Assinatura Eletrônica

Recurso Administrativo nº 1000037-78.2022.8.26.0312