



132
21

(17/2016-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação de registro – Ato passível de averbação que, portanto, deve ser inscrito no Registro de Imóveis de origem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição – Arts. 169, I c.c. 213, § 1º, da Lei nº 6.015/73 – Item 138.27, do Capítulo XX, das NSCGJ - Recurso desprovido, com recomendação.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto em face de sentença que manteve a recusa do Oficial do Registro de Imóveis de Itanhaém em averbar retificação de registro de imóvel cuja matrícula originária está no Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu.

O recorrente alega que o Oficial do Registro de Imóveis de Miracatu se negou a averbar a retificação e que é competente o juiz da situação do imóvel para processá-la. Ressalta, ademais os itens 124.19 e 124.25, das NSCGJ.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Passo a opinar.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O recurso não comporta deferimento.

Existe norma expressa a respeito do caso. Com efeito, o item 138.27, do Capítulo XX, das NSCGJ não deixa margem a dúvida:

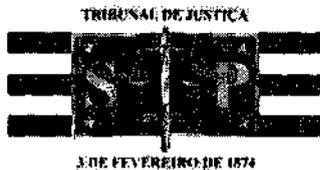
138.27. Se o imóvel passar a pertencer a outra circunscrição na qual ainda não haja matrícula aberta, a retificação prevista no art. 213, II, da Lei nº 6.015/73, tramitará no Registro de Imóveis de origem

É exatamente o caso dos autos. O imóvel, antes pertencente à Comarca de Miracatu, porque situado em Pedro de Toledo, passou a pertencer a Itanhaém. No entanto, a matrícula está na Serventia de origem, em Miracatu. Logo, a teor do item 138.27, não resta dúvida de que é no Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu que se procede à retificação.

O recorrente faz menção aos itens 124.19 e 124.25, do Capítulo XX, esquecendo-se de que, porém, foram revogados. Ainda que assim não fosse, tais itens, assim como a passagem transcrita à fl. 139, tratam da competência do juízo da situação do imóvel para a retificação. Mas, aqui, não se está discutindo competência do juízo, mas atribuição da Serventia.

A questão foi bem abordada no julgamento da apelação n. 0003757-13.2012.8.26.0606, que, aliás, serviu de paradigma para a inclusão do item 138.27 acima mencionado.

Lá se consignou:



“Por fim, como a recusa do Oficial fez considerações sobre o local em que deveria se operar a retificação de área, cabem algumas observações.

O precedente citado pelo Oficial, a despeito de analisar a competência da retificação em caso de desmembramento de comarcas, cuidou de conflito de atribuições entre juízos, e não entre oficiais de registro de imóveis.

Nele se decidiu que o juízo competente para examinar a retificação, tanto a apresentada diretamente por meio de procedimento judicial quanto a remetida pelo Oficial na forma do art. 213, II, § 6º, da Lei nº 6.015/73, é o da situação do imóvel.

Da mesma forma, a antiga redação dos itens 124.19 e 124.25 (atuais 124.19, II e 124.25), do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, tratavam e tratam apenas da atribuição do Juízo Corregedor Permanente, sem examinar a dos Cartórios de Registro de Imóveis:

124.19: Decorrido o prazo de cinco dias sem a formalização de transação para solucionar a divergência, ou constatando a existência de impedimento para a retificação, o oficial remeterá o procedimento ao Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis da circunscrição em que situado o imóvel, para a finalidade prevista no artigo 213, inciso II, parágrafo 6º, da Lei nº 6.015/73.2



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

124.25: O Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis da circunscrição em que situado o imóvel decidirá o requerimento administrativo de retificação que lhe for originariamente formulado, ou o encaminhado pelo Oficial de Registro de Imóveis. Como se vê, tanto o precedente citado quanto os itens das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça versam apenas sobre a atribuição do juízo para a retificação, sem mencionar a do Oficial do Registro de Imóveis.

Não há qualquer imposição normativa no sentido de que a retificação, ocorrido o desmembramento de Comarcas, tenha de tramitar no Serviço de Registro de Imóveis da situação do imóvel, até porque o procedimento de retificação de registro tem natureza administrativa, mas não correicional, de sorte que inexistente vinculação entre o Oficial do Registro de Imóveis e seu Juiz Corregedor Permanente. Por isso, o local da retificação judicial (situação do imóvel) não é, necessariamente, o mesmo da extrajudicial.

Assim, embora incomum, a retificação de imóvel deslocado de uma circunscrição imobiliária para outra tramita no Cartório de Imóveis de origem onde estão seus registros. No caso de impugnação ou de algum impedimento, o Oficial remeterá os autos ao Juiz Corregedor Permanente da situação do imóvel.

Demais disso, há questão de ordem legal insuperável, qual seja, o fato de que os atos de averbação efetuam-se na



matrícula ou à margem do registro a que se referem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, nos precisos termos do art. 169, I, da Lei nº 6.015/73:

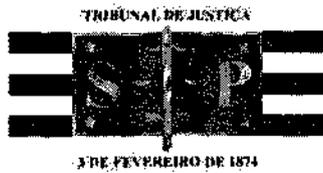
Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel, salvo:

I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

Como a retificação de registro ingressa no registro de imóveis por meio de averbação (art. 213, § 1º, da LRP), não há como se sustentar que ela devesse ocorrer na nova circunscrição.

O eminente Desembargador Marcelo Martins Berthe, ao examinar essa questão quando ainda Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos, assinalou:

A apuração do remanescente da transcrição 8.674, de 20 de dezembro de 1952, para a inserção de medidas omissas, de sorte que permita a abertura de matrícula, por ocasião do primeiro registro, depende da especialização e conseqüente averbação da descrição da área remanescente, o que deverá ser feito à margem da transcrição 8.674, conforme dispõe o artigo 169, I,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da Lei de Registros Públicos, que deixa assentado que essa averbação será feita à margem desse registro, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição imobiliária, como aconteceu no caso, já que atualmente a situação do imóvel está sujeita à circunscrição do 10º Registro de Imóvel da Capital.

Em que pesem os argumentos expendidos pelo zeloso Oficial Substituto do 13º Registro de Imóveis da Capital, forçoso reconhecer que não se afigura viável a retificação da transcrição mencionada, do 13º Registro de Imóveis da Capital, para apuração da área remanescente e inserção de medidas, pelo registrador do 10º Registro de Imóveis da Capital.

Em primeiro lugar todos os assentamentos que deverão ser examinados, estão disponíveis e sob a guarda do 13º Registrador de Imóveis da Capital, o que dificultaria a retificação e o exame dos registros necessários, pelo Oficial do 10º Registro de Imóveis da Capital.

De outro lado, uma vez apurado o remanescente e especializada a área que sobejou depois da desapropriação parcial, a descrição encontrada deverá ser objeto de averbação a ser levada a efeito à margem da transcrição 8.674, do 13º Registro de Imóveis, o que, como é de ser salientado, não pode ser determinada pelo Oficial do 10º Registro de Imóveis da Capital.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

157
M

Em se tratando de retificação administrativa, feita perante o Oficial Registrador, somente poderá ser realizada pelo Oficial que guarda os livros onde estão os assentamentos registrários que devem ser retificados, para que não haja interferência na independência de cada um dos Oficiais Registradores, tal como prevista na Lei Federal 8.935/94.

Não seria aceitável que Registrador diverso determinasse a averbação em assentamento registrário de outra circunscrição imobiliária, sobre a qual não tem atribuição, porque isso ofenderia a independência daquele que mantém o registro que deve ser retificado.

Somente com essa retificação, e a conseqüente apuração do remanescente, com a averbação da descrição apurada na transcrição do 13º Registro de Imóveis, em exame, é que estaria viabilizada, com base em certidão atualizada dessa transcrição, a abertura da matrícula do remanescente no Cartório do 10º Registro de Imóveis, atualmente competente para os atos de registros que envolvam essa unidade imobiliária.

Anota-se que o parecer de fls. 109/114 dos autos, aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça, trata de hipótese diversa e, portanto, não se aplica ao caso dos autos.

Discutia-se conflito entre Juizes Corregedores Permanentes dos Oficiais de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registros de Imóveis, depois do desmembramento da Comarca, tendo ficado decidido que a atribuição para proceder a retificação administrativa é do Juízo Corregedor da situação do imóvel, que tem atribuição para isso.

No entanto, a retificação administrativa feita na esfera judicial, tem peculiaridades que não podem deixar de ser mencionadas.

Uma vez apurado o remanescente em procedimento judicial, será expedido mandado para a averbação na transcrição de origem ou mesmo determinada a abertura de matrícula com essa descrição, ao mesmo tempo em que se expedirá ordem para o bloqueio da transcrição de origem.

Tudo isso não poderá, no entanto, ser determinado por Oficial Registrador em outra circunscrição imobiliária que escapa de suas atribuições.

Assim, tem-se que a atribuição para processar, a retificação administrativa junto ao serviço de registro de imóveis, no caso, por todos os motivos acima, é do Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital, que deve ter sua independência preservada, para apurar o remanescente, descrevê-lo e depois averbá-lo na transcrição que consta de livro sob sua guarda, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer à

circunscrição diversa, como está expresso no referido artigo 169, I, da Lei 6.015/73.

Nesse aspecto a Lei 10.931/04 não alterou as disposições da Lei de Registros Públicos a propósito da matéria.

Tem-se, ainda, que entendimento diverso obrigaria o Oficial do 10º Registro de Imóveis da Capital a passar a examinar os registros do 13º Registro de Imóveis, para realizar averbação em transcrição de livro que não pertence ao acervo do 10º Registro de Imóveis, o que parece subverter todo o sistema.

Isto posto, decidindo o conflito negativo de atribuições, estabeleço que cumpre ao Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital a realizar a apuração do remanescente, por meio de retificação administrativa realizada sob sua orientação e responsabilidade, a fim de que, afinal, seja possível fazer a averbação da área remanescente especializada, à margem da transcrição 8.674, de 20 de dezembro de 1952, do livro 3F, folha 225, viabilizando, assim, a abertura da matrícula, com a apresentação de certidão atualizada, no Registro de Imóveis da circunscrição da situação do imóvel.

Anota-se, por derradeiro, que de qualquer sorte, sempre poderá a parte optar pela via judicial, o que então deverá ser promovido na forma da lei.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Observe-se, por derradeiro, que a lição do eminente Narciso Orlandi Neto, citada nos precedentes CG25.639/2006 e CG 6.027/2008, ambos da E. Corregedoria Geral da Justiça, refere-se apenas à retificação judicial, e não à extrajudicial, inexistente no ordenamento jurídico à época da última edição da obra.

E que também este Conselho Superior da Magistratura, nos autos da apelação nº 0000641-96.2012.8.26.0606, decidiu recentemente no sentido ora indicado:

Registro de Imóveis - Dívida julgada procedente - Negativa de registro - Exigência indevida de retificação administrativa da descrição do imóvel perante o Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição atual do imóvel - Descabimento - Aplicação do disposto no art. 169, I da Lei de Registros Públicos - Recurso provido.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto a Vossa Excelência, é no sentido de se negar provimento ao recurso, com recomendação ao Oficial de Registro de Imóveis de Miracatu para a correta observância das Normas de Serviço e precedentes dessa Corregedoria Geral.

Sub censura.

São Paulo, 22 de janeiro de 2016.

Swarai Cervone de Oliveira

Juiz Assessor da Corregedoria

