



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 1001141-04.2016.8.26.0543

Registro: 2017.0000803320

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 1001141-04.2016.8.26.0543, da Comarca de Santa Isabel, em que são partes , é apelado OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE SANTA ISABEL.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento à apelação, com determinação de cancelamento da matrícula nº 50.199 do Registro de Imóveis de Santa Isabel, V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este Acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E SALLES ABREU.

São Paulo, 17 de outubro de 2017.

PEREIRA CALÇAS



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 1001141-04.2016.8.26.0543

CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1001141-04.2016.8.26.0543

Apelado: Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Isabel

Interessado (Terceiro): Global Empreendimentos Ltda

Voto n.º 29.829

Registro de Imóveis – Mandado de usucapião de lote – Desqualificação do título judicial, sob o argumento de que o imóvel está localizado em circunscrição imobiliária diversa (Itaquaquecetuba) – Comprovação de que o lote está inserido em Itaquaquecetuba – Princípio da territorialidade – Desqualificação correta – Título que deve ser apresentado no Registro de Imóveis de Itaquaquecetuba – Bloqueio de matrícula pelo Registrador – Impossibilidade – Determinação administrativa do cancelamento da matrícula, em virtude de se referir a imóvel pertencente a outro Município – Apelação desprovida, com determinação.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Global Empreendimentos Ltda. contra a sentença de fls. 104/107, que manteve a recusa ao registro de mandado de usucapião, sob o argumento de que o bem usucapido, matriculado sob o n.º 50.199 no Registro de Imóveis de Santa Isabel, está inserido em área que pertence ao município de Itaquaquecetuba. E, como a situação está indefinida por força de ação demarcatória ainda em andamento, o registro do mandado feriria princípios informadores do registro de imóveis.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 1001141-04.2016.8.26.0543

Sustenta a apelante que não foi possível o registro do mandado de usucapião no Registro de Imóveis de Itaquaquecetuba, sob o fundamento de que não há prova de que o imóvel de matrícula n.º 50.199 do Registro de Imóveis de Santa Isabel esteja localizado dentro dos limites daquele município. Além disso, sustenta que a matrícula n.º 50.199 não poderia ter sido bloqueada pelo próprio Oficial; e que os Municípios de Arujá e de Itaquaquecetuba litigam em ação demarcatória, cujo objeto é a definição dos limites exatos entre as cidades. Pede, por fim, o provimento do recurso para julgar improcedente a dúvida (fls. 112/124).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 138/140).

É o relatório.

Pretende o apelante o registro de mandado de usucapião relativo ao lote n.º 17 da quadra 39 do loteamento Arujazinho III, implantado na década de cinquenta. No ano de 2014, referido loteamento, a requerimento da Associação dos Condomínios Horizontais do Município de Arujá – ACONDA (fls. 1), foi regularizado, nos termos do artigo 22 da Lei n.º 6.766/79, artigos 288-A e 288-F da Lei n.º 6.015/73 e artigo 67 da Lei n.º 11.977/2009. Após a regularização, o imóvel usucapido, que estava inserido em área maior, foi matriculado sob o n.º 50.199 no Registro de Imóveis de Santa Isabel (fls. 64).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 1001141-04.2016.8.26.0543

Ao receber o mandado judicial, o registrador de Santa Isabel desqualificou o título, argumentando que o imóvel pertence à comarca de Itaquaquetuba (fls. 12), informação essa que consta na averbação n.º 1 da matrícula n.º 50.199 (fls. 64).

Agiu corretamente o registrador, pois, ao afirmar que o imóvel usucapido localiza-se na comarca de Itaquaquetuba, baseou-se em informações constantes em registros anteriores.

Na década de cinquenta, a Sociedade Imobiliária Arujá Limitada iniciou a implantação do parcelamento denominado “Arujazinho I, II e III”, em área localizada na divisa dos Municípios de Arujá e Itaquaquetuba, conforme averbações à margem das transcrições n.º 6.057, 7.172 e 7.509, todas do Registro de Imóveis de Santa Isabel (fls. 65/80), e das transcrições n.º 33.045 e 34.059, ambas do Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (fls. 81/86).

Em virtude de o loteamento se localizar em mais de uma comarca, desde o início do projeto, na década de cinquenta, ficou definido a qual Município pertencia cada um dos lotes.

Assim, para que se determine em qual Cartório de Registro de Imóveis deve o mandado de usucapião ser levado a registro, basta que se confira a exata localização do lote n.º 17 da quadra 39 do loteamento Arujazinho III.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 1001141-04.2016.8.26.0543

Consoante as transcrições n.º 6.057, 7.172 e 7.509, todas do Registro de Imóveis de Santa Isabel, nenhum dos lotes da quadra 39 do loteamento Arujazinho III, localizam-se no Município de Arujá (fls. 65/80). Confirmando essa informação, segundo averbação à margem das transcrições n.º 33.045 e 34.059, ambas do Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, situa-se em Itaquaquecetuba a quadra 39 inteira” (fls. 84).

A planta acostada a fls. 07, de maneira gráfica, foi também acostada em forma física. A planta retrata exatamente a situação acima narrada, ou seja, o lote 17 de quadra 39 localiza-se integralmente no Distrito – hoje Município – de Itaquaquecetuba.

Tendo ocorrido, em 2014, a regularização do loteamento, com a preservação dos lotes e quadras implantados na década de cinquenta, impõe-se a observância dos limites de cada município, com o conseqüente registro relativo a cada imóvel na circunscrição imobiliária a que pertence.

Desse modo, havendo informação segura, constante nos assentamentos de ambas as serventias imobiliárias envolvidas, a respeito da localização do bem usucapido no Município de Itaquaquecetuba, em atenção ao princípio da territorialidade, correta a desqualificação do título judicial pelo Oficial de Santa Isabel, circunscrição que abrange o Município de Arujá.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 1001141-04.2016.8.26.0543

Eventual discussão entre os Municípios de Itaquaquecetuba e Arujá a respeito do traçado do limite que os separa é, por ora, irrelevante.

Por outro lado, considerando que o lote n.º 17 da quadra 39 do loteamento Arujazinho III situa-se no Município de Itaquaquecetuba, não havia razão para, após a regularização ocorrida em 2014, o descerramento de matrícula a ele relativa no Registro de Imóveis de Santa Isabel, como ocorreu (matrícula n.º 50.199 – fls. 64).

E uma vez aberta a matrícula de modo equivocado, o registrador deveria informar o Juiz Corregedor Permanente que o imóvel não se insere no Município de Arujá, solicitando seu bloqueio (artigo 214, § 3º, da Lei n.º 6.015/73). Não poderia, como fez, bloquear por conta própria a matrícula (fls. 64).

De todo modo, como o imóvel efetivamente pertence a outra circunscrição imobiliária e a matrícula sequer deveria ter sido descerrada, conveniente não somente o seu bloqueio – que tem caráter acautelatório¹ – mas o seu cancelamento, cuja feição definitiva afasta qualquer chance de duplicidade de registros.

¹ Processo CG nº 29.831/1999



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 1001141-04.2016.8.26.0543

O cancelamento da matrícula, nesta sede, encontra amparo no artigo 233, I, da Lei n.º 6.015/73², pois a decisão judicial a que o dispositivo se refere também abarca aquela tomada na seara administrativa. Nesse sentido:

“O cancelamento de matrícula pode decorrer de decisão judicial proferida na esfera administrativa, pelo juiz corregedor permanente ou gera, ou na jurisdicional, em procedimento que pretenda o próprio cancelamento” (Lei de Registros Públicos comentada; coord. José Manuel Arruda Alvim Neto, Alexandre Laizo Clápis, Everaldo Augusto Cambier – Forense, 2014 – Comentário ao artigo 233 – p. 1.209).

Pelas peculiaridades desse caso, desnecessária a oitiva de eventuais atingidos pelo cancelamento da matrícula aqui determinado (artigo 214. § 1º, da Lei n.º 6.015/73).

A Sociedade Imobiliária Arujá Ltda., titular de domínio que consta na matrícula a ser cancelada (fls. 64), perdeu sua condição de proprietária do bem, em virtude da procedência da ação de usucapião que favoreceu a recorrente. Com efeito, como a sentença de usucapião tem natureza declaratória, a constituição da propriedade imóvel constitui-se independentemente do registro do mandado.

² Art. 233 - A matrícula será cancelada:

I - por decisão judicial;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 1001141-04.2016.8.26.0543

Desse modo, dispensa-se a manifestação de Sociedade Imobiliária Arujá Ltda. a respeito do cancelamento da matrícula, porque, embora conste no registro nessa condição, perdeu essa qualidade com a procedência da usucapião.

Além disso, o cancelamento visa a afastar qualquer risco de duplicidade de registros, pois elimina a matrícula incorretamente descerrada em Santa Isabel e abre espaço para a abertura de uma nova na circunscrição correta (Itaquaquecetuba), evitando que duas matrículas do mesmo bem coexistam.

Cancelada a matrícula aberta incorretamente, o interessado deve dirigir-se ao Cartório de Registro de Imóveis de Itaquaquecetuba e lá apresentar o título judicial, onde a matrícula do lote n.º 17 da quadra 39 do loteamento Arujazinho será aberta.

É certo que a recorrente, após a sentença de procedência da dúvida, agiu dessa maneira, ou seja, apresentou o mandado de usucapião no Registro de Imóveis de Itaquaquecetuba, título esse que foi desqualificado.

No entanto, embora essa nota devolutiva não tenha sido questionada neste procedimento de dúvida, pelos motivos acima expostos, incorreta a desqualificação do título pelo registrador de Itaquaquecetuba.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 1001141-04.2016.8.26.0543

Em primeiro lugar, como se viu, o imóvel usucapido localiza-se inteiramente no município de Itaquaquecetuba.

Depois, embora o artigo 21 da Lei n.º 6.766/79 preceitue que caso a área loteada esteja situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido nas duas, de modo sucessivo, esse fato não justifica a desqualificação do título judicial até a o registro da regularização fundiária do loteamento “Arujzinho I, II e III”.

Isso porque o § 4º do artigo 288-A da Lei n.º 6.015/73 prescreve:

§ 4º Indepe de da aprovação de projeto de regularização fundiária o registro:

I - da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia;

Desse modo, tratando-se a usucapião de modo originário de aquisição da propriedade, está o registrador de onde se localiza o bem, independentemente da regularização do loteamento, obrigado a recepcionar o mandado e descerrar a respectiva matrícula.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 1001141-04.2016.8.26.0543

E não há sequer risco de duplicidade de registros em circunscrições contíguas, uma vez que a matrícula n.º 50.199 do Registro de Imóveis de Santa Isabel será cancelada por força desta decisão.

Ante o exposto, nego provimento à apelação, com a determinação de cancelamento da matrícula n.º 50.199 do Registro de Imóveis de Santa Isabel.

PEREIRA CALÇAS
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica