



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro: 2025.0000289636

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007782-44.2022.8.26.0269, da Comarca de Itapetininga, em que é apelante ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITAPETININGA.

ACORDAM, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento à apelação, v u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE), VICO MAÑAS (DECANO), TORRES DE CARVALHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), ADEMIR BENEDITO (PRES. SEÇÃO DIREITO PRIVADO) E CAMARGO ARANHA FILHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 21 de março de 2025.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

APELAÇÃO CÍVEL nº 1007782-44.2022.8.26.0269

Apelante: Estado de São Paulo

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itapetininga

VOTO Nº 43.741

Ementa: Registro de imóveis. Dúvida. Regularização fundiária de interesse social (Reurb-S). Ausência de obrigatoriedade de indicação das áreas construídas nos imóveis que integram o núcleo urbano. Título apresentado antes da alteração normativa em que dispensada expressamente a prévia regularização da averbação das áreas construídas nos imóveis integrantes do núcleo. Alteração que apenas positivou entendimento consolidado no sentido de facilitar e incentivar o registro da regularização fundiária. Adequação da aplicação da norma atualizada. Demais óbices, referentes à listagem dos ocupantes beneficiários da Reurb-S, ao estado civil desses ocupantes e aos cadastros municipais, acertadamente afastados pelo MM. Juiz Corregedor Permanente. Apelação provida.

I. Caso em exame:

1. Apelação interposta contra sentença que manteve a recusa de registro de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), sob o fundamento de que é correta a exigência de identificação das áreas mediante indicação de eventuais construções existentes no local. A apelante alega não haver óbice ao registro pretendido, porque ausente impedimento para a regularização edilícia em momento posterior.

II. Questão em discussão:

2. A questão em discussão consiste em aferir eventual obrigatoriedade da indicação das áreas construídas nos imóveis que integram o núcleo urbano objeto da regularização fundiária, bem como da apresentação de listagem de ocupantes, acompanhada de seus dados pessoais e de cadastros municipais.

III. Razões de decidir:

3. A regularização das construções que integram o



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

núcleo urbano não é requisito para o registro de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), conforme dispõe o subitem 274.10, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria.

4. Alteração da norma após a suscitação da dúvida que deve incidir no caso concreto, porque traduz a positivação de entendimento consolidado no ordenamento jurídico em momento anterior, visando facilitar e incentivar o registro das regularizações fundiárias. Observância dos princípios da economia, celeridade e eficiência e do Objetivo 16 (ODS-16) da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas.

5. A designação cadastral das novas unidades imobiliárias e a apresentação dos dados pessoais dos ocupantes dos bens podem ser posteriormente complementadas e não impedem o pretendido registro, nos termos dos itens 274.2 e 277, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria.

IV. Dispositivo e tese:

6. Apelação provida.

Tese de julgamento: 1. Possibilidade de registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) sem a prévia averbação das edificações; 2. Possibilidade de complementação posterior dos dados pessoais dos ocupantes beneficiários da Reurb-S, bem como dos dados de designação cadastral municipal dos imóveis.

Legislação Citada:

- Lei nº 13.465/2017, art. 35, inciso I;
- NSCGJ, Tomo II, Capítulo XX, subitens 273.3, 274.2, 274.10 e 277.

Jurisprudência Citada:

- TJSP, Apelação Cível 1008300-34.2022.8.26.0269, Relator Desembargador Francisco Loureiro, Conselho Superior da Magistratura, j. 29/08/2024.

Trata-se de apelação interposta pela **Fazenda Pública do Estado de São Paulo** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapetininga/SP, que afastou parte dos óbices apresentados pelo registrador, mas manteve a negativa de registro de regularização fundiária referente ao núcleo "*Vila Piedade – Área A*", tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 40.167 junto à referida serventia extrajudicial, por entender correta a exigência de identificação das áreas mediante indicação de eventuais construções já existentes, em consonância com o art. 35 da Lei nº 13.465/2017 (fls. 81/84).

Sustenta a apelante, em síntese, que a individualização das construções existentes nos lotes urbanos não é requisito para o registro da regularização fundiária pretendida, conforme dispõem os arts. 36 e 41 da Lei nº 13.465/2017, pois não há impedimento para a regularização edilícia em momento posterior. Argumenta que, no projeto apresentado a registro, pretende-se tão somente a regularização fundiária mediante parcelamento do solo e não, das edificações existentes nos lotes (fls. 89/92).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 112/113).

É o relatório.

O registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF (fls. 27/33), a ser realizado em conformidade com a Lei nº 13.465/2017, foi negado pelo Oficial, que formulou quatro exigências, nos termos da nota devolutiva a fls. 16/17.

No reingresso do título, a ***Fazenda Pública do Estado de São Paulo***, ora apelante, afirmou ter atendido uma das



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

exigências formuladas pelo registrador e discordou das demais, requerendo, então, a suscitação da presente dúvida (fls. 18/26).

Então, o MM. Juiz Corregedor Permanente afastou parte dos óbices remanescentes, mas confirmou a necessidade de ser aditado o memorial descritivo apresentado para adequação da identificação das áreas, dele fazendo constar eventuais edificações já existentes nos lotes, em consonância com o art. 35 da Lei nº 13.465/2017.

A controvérsia, pois, está na obrigatoriedade, ou não, da indicação das áreas construídas nos imóveis especificados no memorial descritivo que instruiu o projeto de regularização fundiária.

A Lei nº 13.465/2017 prevê, em seu art. 35, inciso I, que:

"Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; "



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

De seu turno, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça foram recentemente alteradas por meio do Provimento CG nº 29/2024, publicado em 05 de agosto de 2024, visando incentivar e facilitar o registro de regularizações fundiárias, nas modalidades de Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), previstas na Lei nº 13.465/2017. Entre as inovações trazidas, houve a inclusão do item 274.10 no Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que assim dispõe:

"274.10. O registro da Regularização Fundiária Urbana independe da indicação, na Certidão de Regularização Fundiária (CRF), da existência de edificações nos lotes, as quais poderão ser averbadas, a critério do Poder Público, em momento posterior, de forma coletiva ou individual. A averbação da edificação na Reurb-S independe da apresentação, pelo ente legitimado para a regularização fundiária, do "habite-se" ou de declaração da estabilidade do prédio."

Como se vê, há de ser afastada a exigência formulada pelo Oficial no item nº 2 da nota de devolução (fls. 16/17), ante a expressa possibilidade de registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) sem a prévia regularização da averbação das áreas construídas nos imóveis que integram o núcleo urbano.

Não resta dúvida que somente lotes edificados podem ser objeto de REURB. Não cabe a incidência da lei protetiva sobre lotes



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

vazios, pois não destinados à moradia ou outra atividade que dê ao imóvel função social. Isso não significa, porém, a necessidade de a CRF discriminar desde logo quais as áreas construídas, para fins de averbação nas matrículas.

Igualmente não há necessidade de a CRF discriminar qual a modalidade de moradia adotada pelos ocupantes – condomínio simples, condomínio edilício, direito real de laje.

Não se ignora que o exame do título deve ser realizado à luz das normas vigentes ao tempo da prenotação e que a referida alteração normativa ocorreu após a suscitação da dúvida. Todavia, no caso em comento, a alteração normativa tão somente positivou de modo explícito o entendimento consolidado no ordenamento jurídico há tempos, visando a facilitação e incentivo ao registro das regularizações fundiárias.

E ainda que assim não fosse, a manutenção da desqualificação do título no âmbito administrativo não impede que a apelante o rerepresente ao Oficial e inaugure nova prenotação e ciclo de procedimento registrário, a fim de obter atual análise à luz da norma vigente.

Nesse cenário, salutar o reconhecimento, desde logo, da incidência da alteração normativa ao caso em análise, especialmente em observância ao Objetivo 16 - Paz, Justiça e Instituições Eficazes (ODS-16) da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU) e aos princípios da economia, eficiência e celeridade.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Ressalte-se, por fim, que os demais óbices foram acertadamente afastados pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, em consonância com expressas disposições trazidas pelos itens 274.2 e 277, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Em semelhante sentido, já decidiu este Colendo Conselho Superior da Magistratura:

"REGISTRO DE IMÓVEIS – CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) – DESQUALIFICAÇÃO POR QUATRO MOTIVOS – CORRETO AFASTAMENTO DE DUAS EXIGÊNCIAS PELA CORREGEDORIA PERMANENTE – DESIGNAÇÃO CADASTRAL DAS NOVAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS – INFORMAÇÃO FACULTATIVA E QUE PODE SER AVERBADA POSTERIORMENTE (ITEM 277 DO CAPÍTULO XX DAS NSCGJ) – DADOS RELATIVOS AO ESTADO CIVIL DOS OCUPANTES DOS BENS – COMPLEMENTAÇÃO POSTERIOR PERMITIDA (ITEM 274.2 DO CAPÍTULO XX DAS NSCGJ) – REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES QUE INTEGRAM O NÚCLEO URBANO – PROVIDÊNCIA QUE NÃO É REQUISITO PARA O REGISTRO DA REURB (ITEM 274.10 DO CAPÍTULO XX DAS NSCGJ) – FALTA DE ASSINATURA FÍSICA OU DIGITAL NO TÍTULO – VÍCIO CONSTATADO E NÃO CORRIGIDO – MANUTENÇÃO DE UMA DAS QUATRO EXIGÊNCIAS – DÚVIDA PROCEDENTE –



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

RECURSO DESPROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1008300-34.2022.8.26.0269; Relator (a): Francisco Loureiro(Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Itapetininga - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/08/2024; Data de Registro: 01/09/2024).

De rigor, pois, o acolhimento das razões de inconformismo da apelante, para que seja afastada também a exigência impugnada no presente recurso, cabendo ao Oficial promover o registro de regularização fundiária referente ao núcleo "*Vila Piedade – Área A*".

Ante o exposto, pelo meu voto, **dou provimento** à apelação.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica