PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1100896-59.2022.8.26.0100

(231/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – AVERBAÇÃO DE ELEMENTOS DE ESPECIALIDADE SUBJETIVA E OBJETIVA EM TRANSCRIÇÃO COM DESCRIÇÃO PRECÁRIA – COMPETÊNCIA DO OFÍCIO DO ASSENTO DE ORIGEM (LEI Nº 6.015/1973, ART. 176, § 18) – DOCUMENTOS QUE NÃO PERMITEM CONCLUIR QUE OS DADOS DE QUALIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO E SUA CONSORTE, ASSIM COMO DO IMÓVEL REFERIDO NO TÍTULO, SE REFEREM AO MESMO BEM OBJETO DA TRANSCRIÇÃO – RECURSO DESPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo (fls. 118/132), interposto por **Comercial Agrícola e Administradora Moriano Ltda.** contra a r. sentença proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital que julgou improcedente o pedido de providências e manteve a negativa de averbação de elementos de especialidade subjetiva e objetiva na transcrição nº 3.548 daquela serventia, consistentes na inclusão do nome do cônjuge do proprietário tabular, da qualificação e dos documentos pessoais do proprietário e seu cônjuge, assim como dos dados do cadastro fiscal do imóvel no Município.

Alega a recorrente, em síntese, que a competência para a análise do pedido de averbação dos elementos subjetivos e objetivos em transcrições com descrição precária é da circunscrição de origem do imóvel, a partir da edição da Lei nº 14.382/2022, de modo

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 1100896-59.2022.8.26.0100 e o código E39FFC.

que, na espécie, a competência para o pedido formulado é do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, por força do disposto nos artigos 169, I e 176, §18, da Lei 6.015/1973, com as alterações promovidas pela Lei nº 14.382/2022; que os documentos apresentados dizem respeito ao proprietário tabular e sua esposa, justificando-se a inserção na transcrição dos dados de qualificação pessoal de ambos; que o imóvel estava inscrito perante a Prefeitura de Barueri, conforme certidões que anexa. Pede, ainda, que a Corregedoria Geral da Justiça deste Tribunal se pronuncie sobre a Lei nº 14.382/2022, de forma a sanar a contradição da sentença quanto à competência para a retificação da descrição do imóvel. Por fim, aduziu que houve desistência expressa do requerimento de usucapião extrajudicial mencionado na sentença e requereu o provimento do recurso para o deferimento de seu pedido inicial.

A douta Procuradoria de Justiça apresentou parecer, opinando pelo desprovimento do recurso, encarecendo a necessidade de uniformização e adequação das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça à Lei nº 14.382/2022 (fls. 143/147).

É o relatório.

Opino.

A recorrente narra que adquiriu, por escritura pública, o imóvel objeto da transcrição nº 3.548 no 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, o qual atualmente pertence à circunscrição da Comarca de Barueri.

Pretendendo aperfeiçoar os dados do registro e propiciar a abertura de matrícula, requereu a averbação de elementos de especialidade subjetiva e objetiva na transcrição, consistentes na (i) inclusão do nome do cônjuge do proprietário tabular, da qualificação e dos documentos pessoais do proprietário e seu cônjuge, assim como

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 1100896-59.2022.8.26.0100 e o código E39FFC.

dos (ii) dados do cadastro fiscal do imóvel no Município.

O pedido foi inicialmente formulado perante o Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, que recusou a pretensão porque a descrição do imóvel é precária e anacrônica, sendo necessário processar a retificação do imóvel no "Oficial Registrador" de origem, o que foi mantido em recurso administrativo interposto perante a correspondente Corregedoria Permanente, nos autos de nº 1002999-30.2022.8.26.0068 (fls. 73/75), tudo ao tempo da vigência da Medida Provisória nº 1.085/2021, que alterava a Lei nº 6.015/1973.

Formulada a pretensão perante o 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, seu pleito foi negado porque a competência para a apreciação seria do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, onde está situado o imóvel, por força do que dispõe o artigo 176, I, §16, da Lei de Registros Públicos, com a redação dada pela Lei nº 14.382/2022. No mérito, o delegatário do 10º Registro de Imóveis da Capital reafirmou as razões do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri quanto à descrição precária e anacrônica do imóvel (fls. 81, 85/86 e 89/90).

A r. sentença manteve a recusa do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital e deve, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, ser mantida.

Justifica-se.

A averbação dos elementos de especialidade subjetiva na transcrição do imóvel só teria pertinência se houvesse documentação hábil a concluir que os dados a serem inseridos se referem efetivamente ao proprietário do imóvel e sua consorte.

Como a r. sentença fez referência, há generalidade nos elementos subjetivos do titular do domínio que constam da transcrição do imóvel: *"Rodolfo Pinho, maior, solteiro, comerciário,*

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 1100896-59.2022.8.26.0100 e o código E39FFC.

domiciliado e residente nesta Capital, à rua Platina, 15" (fls. 52/53).

A aquisição da propriedade do imóvel por Rodolfo Pinho deu-se pela escritura pública lavrada em 12/12/1941, nas notas do 2º Tabelião desta Capital, cujo teor não é conhecido nos autos, eis que a parte interessada não apresentou certidão desse ato notarial, a fim de aferir se haveria algum outro elemento de qualificação do comprador Rodolfo Pinho.

O primeiro documento que o recorrente apresenta para justificar a inclusão dos dados de qualificação do proprietário do imóvel e de sua esposa é a escritura de venda e compra e outras avenças a fls. 26/36 firmada com o recorrente e lavrada em 12/11/1986, mas da qual não é possível extrair qualquer elemento que permita concluir que o Sr. *Rodolpho* Pinho é realmente o proprietário do imóvel, a não ser a sua declaração nesse sentido.

Os demais documentos são as certidões de casamento e óbito de *Rodolpho* Pinho e esposa, assim como a cópia de seus documentos pessoais, que incidem no mesmo óbice da escritura de compra e venda retro mencionada, isto é, delas não se pode retirar elemento algum que autorize a conclusão de que se trata do mesmo *Rodolfo* Pinho, proprietário do imóvel.

No que se refere aos elementos de especialidade objetiva, vê-se que o imóvel está descrito na transcrição de modo absolutamente precário:

> "UMA CASINHA DE SAPÉ e dois ranchos e UMA PARTE IDEAL, correspondente a 916$666 sôbre a avaliação de 6:000$000 no sítio localizado no bairro dos "Altos" ou "Itaqui"; com a área de 6 alqueires, mais ou menos, distando 2 kilometros, mais ou menos, da Estação de Jandira (Estrada de Ferro

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 1100896-59.2022.8.26.0100 e o código E39FFC.

Sorocabana), sítio esse formado de uma pequena parte de capoeira, parte de capoeirinha e sapezal, parte roçada e queimada, parte em terreno arado e plantado, confrontando de um lado com Inácio Martins da Cruz, ou sucessores, principiando as divisas num pau de espinho; indo à fonte d'água (bica); daí desce por uma barróca até um pequeno brejo e desce até um valosinho e daí seguindo valo acima até dar em um ponto onde faz canto; deste ponto, pelo mesmo até dar no ribeirão "Gupê" ou "Itaqui", subindo o ribeirão até encontrar as divisas de Alexandre de Camargo ou sucessores; daí segue, dividindo com este, até encontrar as divisas do sítio de Joaquina Eulália, ou sucessores; segue até encontrar as divisas de Pedro Augusto da Silva ou sucessores; e daí até o ponto onde tiveram início as divisas" (fls. 52/53).

Não há indicação do número de cadastro do imóvel no Município na transcrição em apreço. Nem mesmo a certidão de valor venal, a certidão negativa de débito e a Ficha Espelho do Cadastro Físico Imobiliário do Município de Barueri fazem referência ao número da transcrição do imóvel (fls. 49/51). Não existindo remissões recíprocas, impossível aferir tratar-se do mesmo bem.

De outra parte, as guias de ITBI apresentadas a fls. 46/47 e que fazem referência ao número do cadastro fiscal do imóvel foram elaboradas pela própria recorrente por ocasião da aquisição do imóvel em 13/11/1986, aproximadamente depois de 45 anos da aquisição da propriedade do mesmo bem pelo Sr. Rodolfo Pinho, não sendo documento contemporâneo à compra do imóvel por referida pessoa, e por isso imprestável para justificar o deferimento do pedido

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 1100896-59.2022.8.26.0100 e o código E39FFC.

de inserção dos dados do cadastro fiscal do imóvel na sua transcrição.

Então, a pretensão de inserção dos elementos de especialidade subjetiva e objetiva na transcrição do imóvel não era mesmo de ser deferida.

Para a mera inclusão de elementos de especialidade subjetiva e objetiva na transcrição do imóvel que não possua todos os requisitos para a abertura de matrícula, a competência é da circunscrição de origem, nos termos do que estabelece o artigo 176, § 18, da Lei nº 6.015/1973, conforme a redação dada pela Lei nº 14.382/2022.

No mesmo sentido é o item 10.III do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ:

> "10. Todos os atos enumerados no item acima são obrigatórios e deverão ser efetuados no cartório da situação do imóvel, observado o seguinte:
>
> [...]
>
> III – se a transcrição não possuir, desde logo, todos os elementos necessários para a abertura de matrícula, as averbações serão feitas no ofício anterior, à margem da transcrição ou da inscrição de origem;"

Desta forma, a competência para as averbações é mesmo do Oficial de Registro de origem do imóvel quando a hipótese concreta revela que a transcrição não apresenta todos os elementos necessários para a abertura de matrícula, o que ocorre no presente caso.

Todavia, na hipótese em concreto, a pretensão destinada às averbações de elementos de especialidade subjetiva e objetiva não permitia deferimento pela precariedade dos documentos

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 1100896-59.2022.8.26.0100 e o código E39FFC.

apresentados para demonstrar a identidade de partes e do imóvel, como já abordado.

Por oportuno, como a hipótese dos autos referiu-se à pretensão de averbação de elementos de especialidade subjetiva e objetiva em imóvel de transcrição precária, cuja competência para análise é da serventia de origem do imóvel, não se deve antecipar a análise de qual seria o juízo competente para outras postulações tendentes à retificação da descrição do imóvel para suprir sua precariedade.

Também não é o caso de analisar todo o processado desde a apresentação do requerimento inicialmente ao Registro de Imóveis de Barueri, o que se deu ao tempo da Medida Provisória 1.085/2021, a qual firmava competência diversa para a apreciação do pedido formulado, já que não prevaleceu nessa parte por ocasião da elaboração da Lei nº 14.382/2022.

Prejudicado também o pedido de uniformização de procedimentos no âmbito da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, formulado pelo Ministério Público, porque isso já foi feito, como se vê no item 10.III do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 24 de julho de 2023.

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 1100896-59.2022.8.26.0100 e o código E39FFC.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 25 de julho de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1100896-59.2022.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo, 25 de julho de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1100896-59.2022.8.26.0100 e o código E3A09D.