(Parecer nº 258/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação – Penhora – Atribuição que é do ofício em que o prédio está matriculado, ainda que o imóvel tenha passado a nova circunscrição, enquanto não for aberta matrícula nesse outro cartório – Inteligência da Lei nº 6.015/1973, art. 169, I, e das NSCGJ, Tomo II, Capítulo XX, itens 10 e 68.1.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. O MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba, neste Estado, representa (fl. 18 e 27) a solução de dissenso entre os Oficiais de Registro de Imóveis das Comarcas de Mogi Mirim e Jaguariúna, também em São Paulo, registradores os quais, ambos, afirmam não ter atribuição para inscrever a penhora determinada por aquele juízo nos autos 1021622-02.2018.8.26.0451.

Em 1º de outubro de 2020 e em desfavor de [redacted] determinou-se a penhora sobre o domínio da matrícula nº 29.720, do Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim, e mandou-se que a relativa averbação fosse encaminhada pelo sistema "Penhora On Line" (fl. 19/20).

O Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim devolveu o mandado de penhora, sem cumprimento, porque, segundo afirmou, o imóvel em questão está localizado no Município de Santo

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (06/08/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00052950 e o código 789UUV4I.

Antônio de Posse, ou seja, na circunscrição imobiliária de Jaguariúna (fl. 22).

Por sua vez, o Ofício de Registro de Imóveis de Jaguariúna também deixou de proceder à inscrição, pois o imóvel ainda não está matriculado naquele cartório, e salientou que a providência poderia ser tomada junto ao Oficial de Mogi Mirim, nos termos do inciso I do art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (fl. 23).

O Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim, contudo, voltou a declarar que não tinha mais atribuição para proceder à averbação da penhora, porque o prédio constrito não mais se encontra em sua circunscrição (fl. 24).

Finalmente, o Ofício de Registro de Imóveis de Jaguariúna voltou a reiterar a necessidade de abertura de matrícula e a possibilidade de lavrar-se o averbamento da penhora nos assentos do cartório de Mogi Mirim (fl. 25/26).

É o relatório.

Opino.

2. Diz o art. 169 da Lei nº 6.015/1973:

> "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; [...]"

As Normas de Serviço desta Corregedoria Geral da Justiça por sua vez esclarecem (Tomo II, Capítulo XX):

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (06/08/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00052950 e o código 789UUV4I.

> "10. Todos os atos enumerados no item acima são obrigatórios e deverão ser efetuados no cartório da situação do imóvel, salvo 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, e os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo constar dos registros tal ocorrência.
>
> (...)
>
> 68.1. Também não serão feitas averbações nas matrículas de imóveis que passarem a pertencer a outra circunscrição, se estiverem matriculados na nova unidade."

Nesse contexto, o Ofício de Registro de Imóveis de Mogi Mirim não podia ter recusado a averbação da penhora na matrícula nº 29.720, de seu Livro 2 (fl. 26), pelo só argumento (fl. 22 e 24) de que não teria atribuição para tanto, uma vez que o prédio já passou a circunscrição imobiliária de outra comarca. Ainda que assim seja, resta-lhe, residualmente, a atribuição para proceder a averbações, e é por essa espécie de ato (e não por registro *stricto sensu*) que se inscreve a penhora, no Estado de São Paulo.

3. Portanto, o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de *(a)* esclarecer ao MM. Juiz de Direito autor da representação e ao Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim que, enquanto não houver abertura de matrícula na circunscrição nova (*i. e.,* Jaguariúna), a penhora tem de ser averbada na origem (ou seja, na matrícula nº 29.720, de Mogi Mirim) e *(b)* determinar ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim que instaure apuração preliminar para

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (06/08/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00052950 e o código 789UUV4I.

verificar se essa espécie de recusa injustificada vem ocorrendo em outros casos.

Sub censura.

São Paulo, 05 de agosto de 2021.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (06/08/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00052950 e o código 789UUV4I.

CONCLUSÃO

Em 06 de agosto de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, *(a)* esclareço ao MM. Juiz de Direito autor da representação e ao Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim que, enquanto não houver abertura de matrícula na circunscrição nova (i.e., Jaguariúna), a penhora tem de ser averbada na origem (ou seja, na matrícula nº 29.720, de Mogi Mirim) e *(b)* determino ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim que instaure apuração preliminar para verificar se essa espécie de recusa injustificada vem ocorrendo em outros casos.

Oficie-se ao MM. Juiz de Direito autor da representação, ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim e ao MM. Juiz Corregedor Permanente deste, com cópia desta decisão e do parecer.

São Paulo, 06 de agosto de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(Assinatura Eletrônica)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (06/08/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00052950 e o código 9TAV2R66.