(09/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Registro de Imóveis. Pedido Prejudicado.

I. Caso em Exame

1. Recurso interposto contra sentença que determinou o arquivamento de pedido de providências que apura a conduta do registrador em pedido de abertura de matrícula. A recorrente alega que, apesar de imprecisões na transcrição, todos os elementos necessários ao registro foram atendidos e solicita a abertura da matrícula do imóvel rural.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a abertura da matrícula do imóvel pode ser realizada sem a prenotação válida e se a descrição do imóvel, no caso concreto, é suficiente para tal registro.

III. Razões de Decidir

3. A decisão recorrida foi proferida em reclamação visando à apuração de conduta do Oficial, não em procedimento de dúvida, cabendo recurso administrativo.

4. A ausência de prenotação válida impede a análise do pedido de inscrição de título e abertura de nova matrícula. A descrição do imóvel é vaga e não permite sua localização, o que justifica os óbices ao registro.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso administrativo não conhecido por ausência de prenotação.

Tese de julgamento: 1. A prenotação válida é imprescindível para a análise de pedidos de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018465-31.2022.8.26.0602 e o código 11D887B.

inscrição de título. 2. A descrição do imóvel deve permitir sua localização para abertura de matrícula.

Legislação Citada:

- Lei nº 6.015/73, art. 202, art. 176, § 16; Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246.

Jurisprudência Citada:

- CSM/SP, Apelação nº 1006360-55.2015.8.26.0309, Rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. 10/3/2017.

- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1000098-60.2020.8.26.0068, j. 1º/6/2021.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por Andreia Cristina de Oliveira contra a r. sentença de fls. 441/444, que determinou o arquivamento de pedido de providências instaurado em virtude de denúncia contra o 2º Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba, pelas exigências impostas para a abertura de matrícula do imóvel objeto da transcrição nº 1.534 do 1º Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba.

A recorrente sustenta que embora exista imprecisão na transcrição nº 1.534, todos os demais elementos de identificação e caracterização do imóvel necessários ao registro do título foram atendidos. Alega que não há obrigatoriedade de certificação de área pelo INCRA para a abertura de matrícula; que todos os documentos apresentados comprovam de maneira inequívoca a localização e identificação do imóvel, inclusive sendo reconhecido pelo próprio INCRA a propriedade da área, sua localização, tamanho, extensão e limitações. Pede, ao final, a reforma da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018465-31.2022.8.26.0602 e o código 11D887B.

sentença, para que seja determinada a abertura da matrícula do imóvel rural (fls. 456/462).

Nova manifestação da recorrente a fls. 468/471.

Os embargos de declaração opostos pela apelante não foram conhecidos (fls. 495/496 e 498).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 502/503).

É o relatório.

De início, recebo a apelação interposta como recurso administrativo.

Isso porque a decisão contra a qual a recorrente se insurge não foi proferida em procedimento de dúvida, pressuposto para a interposição de apelação com fundamento no artigo 202 da Lei nº 6.015/73. Trata-se de decisão proferida por Juiz Corregedor Permanente em reclamação visando à apuração de conduta do Oficial. Contra ela, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cabe recurso administrativo a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça.

O pedido formulado no recurso, porém, consistente na reforma da sentença para que seja determinada a abertura da matrícula do imóvel rural, está prejudicado.

Com efeito, a leitura das informações do Oficial Interino do 2º Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba (fls. 46/50) mostra que a carta de adjudicação que favorece o pai da recorrente foi prenotada perante a serventia imobiliária três vezes, todas no ano de 2017. Ainda em 2017, o pai da recorrente suscitou dúvida inversa visando ao registro do mesmo título

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018465-31.2022.8.26.0602 e o código 11D887B.

(autos nº 1046282-29.2017.8.26.0602, que tramitaram perante a 7ª Vara Cível de Sorocaba). Por sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da unidade, os óbices ao registro foram mantidos (fls. 335/338 do processo nº 1046282-29.2017.8.26.0602). Contra essa decisão, não houve interposição de recurso, tendo ela transitado em julgado em 25 de junho de 2018 (cf. fls. 344 do processo nº 1046282-29.2017.8.26.0602). Além disso, após a análise do procedimento de dúvida pela Corregedoria Permanente, em duas oportunidades distintas (junho de 2019 e setembro de 2021), os interessados apresentaram para exame e cálculo pedido de retificação administrativa da transcrição nº 1.534 do 1º Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba.

Em que pesem todas as apresentações anteriores, não houve prenotação antecedendo o presente pedido de providências.

E a análise do pleito formulado em sede recursal – inscrição de título e abertura de nova matrícula – dependia de prenotação válida vigente, diligência não providenciada pela recorrente.

Sobre a necessidade de prenotação do título para a análise de pedido que visa à inscrição de título, parecer elaborado pela MM. Juíza Assessora Letícia Fraga Benitez, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Ricardo Anafe:

"*Ora, não tendo se valido da apresentação do título ao Oficial para o devido protocolo e prenotação, o presente pedido de providências não se mostra adequado para o deferimento da averbação requerida.*

Em decorrência, cabe ao recorrente reapresentar ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri o original do título que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018465-31.2022.8.26.0602 e o código 11D887B.

pretende averbar, acompanhado de documentos e, se o caso, dar início a outro pedido de providências na hipótese de virem a ser formuladas exigências com as quais discorda" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1000098-60.2020.8.26.0068, j. em 1º/6/2021).

Ainda assim, deve-se analisar a questão de fundo, uma vez que a reclamação inicial sobre a conduta do Oficial não dependia de prenotação válida.

A transcrição nº 1.534 do 1º Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba, datada de 1907, assim caracteriza o imóvel que a recorrente alega ter sido adquirido por seu pai:

"*Um sitio com casa de morada, situada no bairro de Jundiacanga, município de Campo Largo, desta Comarca, e que se divide do seguinte modo: Começando em um marquinho de cambará, desce a rumo direito ate dar no vallo; segue por este ate dar no canto do vallo de Manoel Claudino, segue por este vallo abaixo até dar no corrêgo e por este acima dividindo com Vicente Fabio até encontrar as divisas de Manoel Claudino; sobe dividindo em rumo direito com o mesmo Claudino ate certa altura e depois com Marcílio Mathias ate fazer quadra; segue dividindo com Dª. Olympia Ayres de Oliveira ate fazer nova quadra, donde segue dividindo, donde dividindo com a mesma Dª. Olympia ate sair no campo, onde tem um marco de pedra e deste segue ate dar no marquinho de cambará, ponto de partida e mais meia parte no campo em comum, junto ao sitio, já descrito*" (fls. 106).

A vagueza da descrição do imóvel objeto do título confirma que os óbices apresentados ao registro estão corretos.

Na descrição do imóvel de 1907 não há informação a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018465-31.2022.8.26.0602 e o código 11D887B.

respeito de sua área, suas confrontações fazem referência a vizinhos e suas medidas perimetrais são indicadas em marcos que certamente não são identificáveis depois de quase cento e vinte anos.

Tudo isso impede a localização do bem.

E embora o posicionamento atual do E. Conselho Superior da Magistratura seja no sentido de que é dispensável a prévia retificação na hipótese de descrição precária do imóvel, desde que o título repita essa descrição e a transação abranja a totalidade do bem, é imprescindível que o imóvel esteja minimamente identificado. Nesse sentido, convém a citação de julgado do E. Conselho Superior da Magistratura, que menciona posição de Vossa Excelência acerca da questão:

"*E não há como se negar que é função precípua do Registro Imobiliário possibilitar a identificação de um imóvel por meio da leitura de sua descrição, ainda que essa seja antiga, imprecisa e lacunosa.*

Não se trata, portanto, de um retorno à posição mais formal que já vigorou na Corregedoria Geral e neste Conselho Superior da Magistratura, que, ao exigir estrita observância ao princípio da especialidade objetiva, condicionava o ingresso do título que repete a descrição do registro à prévia retificação da descrição do bem.

Nessa época, não se admitia que imprecisões das transcrições de origem contaminassem a nova matrícula a ser descerrada.

Aqui, tenta-se evitar apenas que descrições que não permitem sequer a localização do imóvel sejam repetidas e utilizadas para o descerramento de novas matrículas. Outro não é o entendimento do Desembargador Francisco Eduardo Loureiro, que, em comentário ao artigo 236 da Lei nº 6.015/73, antes da mudança de entendimento deste Conselho,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018465-31.2022.8.26.0602 e o código 11D887B.

consignou:

"De um lado, o maior rigor na abertura das matrículas aperfeiçoa o sistema, mas, de outro, cria embaraço às partes que adquirem imóveis fiadas aos dados já constantes do registro, ainda que imperfeitos. A necessidade de prévia retificação pode conduzir, assim, a um indesejado atraso nos registros dos títulos e consequente insegurança aos direitos dos adquirentes.

Parece que o posicionamento ideal é o anterior, de rejeitar apenas as descrições com imprecisões de tal modo graves que impeçam a própria localização do imóvel, ou causem riscos concretos de sobreposição" (Lei de registros públicos: comentada; coordenação José Manuel de Arruda Alvin Neto, Alexandre Laizo Clápis, Everaldo Augusto Cambles. Rio de Janeiro, 2014 grifei)" (CSM/SP - Apelação nº 1006360-55.2015.8.26.0309, Rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. em 10/3/2017).

Reforçando esse posicionamento, a Lei nº 14.382 de 2022 incluiu o § 16 no art. 176 da Lei nº 6.015/73, com a seguinte redação:

§ 16. Se não forem suficientes os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, será exigida a retificação, no caso de requerimento do interessado na forma prevista no § 14 deste artigo, perante a circunscrição de situação do imóvel.

Mas mesmo a retificação, procedimento que precederia o registro da carta de adjudicação, depende de documento até hoje não apresentado pelos interessados, qual seja, a certificação pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Conforme informado pela registradora, as descrições do bem constantes na escritura de cessão de direitos hereditários, em suposto

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018465-31.2022.8.26.0602 e o código 11D887B.

cadastro do INCRA e no projeto técnico apresentado pelos interessados divergem substancialmente (fls. 372). Se não bastasse, descobriu-se que nos cadastros do INCRA a área pretendida pela recorrente se sobrepõe a área anteriormente cadastrada por terceiro, fato que vem impedindo a obtenção do documento solicitado pela serventia imobiliária. E a sobreposição de cadastros é sintomática, pois, ainda segundo a registradora, "*há, também, notícias de antiga disputa sobre a posse de parte de área entre o reclamante e o senhor Jaime Eduardo Bunge restando evidente que há um forte conflito sobre a área que se pretende registrar*" (fls. 373).

Nota-se, dessa maneira, que a atuação da Oficial e do Interino que a antecedeu nada tem de ilegal e visa apenas garantir a segurança que os registros públicos devem proporcionar. As exigências, portanto, são adequadas, não havendo sequer indício de falha funcional.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e dele não conhecer, pela ausência de prenotação, mantida, no mais, a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, que não vislumbrou falha cometida pela Oficial do 2º Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba.

Sub censura.

São Paulo, data do registro no sistema.

CARLOS HENRIQUE ANDRÉ LISBOA
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018465-31.2022.8.26.0602 e o código 11D887B.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 22 de janeiro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0018465-31.2022.8.26.0602

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e dele não conheço**, pela ausência de prenotação, mantida, no mais, a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, que não vislumbrou falha cometida pela Oficial do 2º Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018465-31.2022.8.26.0602 e o código 12032AB.