

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1002626-46.2022.8.26.0505

(271/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – AVERBAÇÃO DE DESDOBRO – AINDA QUE RECONHECIDO O INTERESSE DOS CESSIONÁRIOS DE PARTE DOS DIREITOS DECORRENTES DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL A SER DESDOBRADO E JÁ ADOTADAS AS PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS PERANTE A MUNICIPALIDADE, IMPRESCINDÍVEL A ANUÊNCIA DA PROPRIETÁRIA TABULAR – DESDOBRO QUE IMPORTARIA EM 03 NOVOS IMÓVEIS – ÓBICE MANTIDO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **Ivan da Silva Dias** e **Adna Maria da Silva Dias** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Ribeirão Pires, que manteve a negativa de averbação de desdobro do imóvel objeto da matrícula nº 20.223 da referida serventia extrajudicial (fls. 75/76).

Em suas razões, os recorrentes, em síntese, sustentaram que, na condição de cessionários de parte dos direitos decorrentes do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002626-46.2022.8.26.0505 e o código E60A41.

compromisso de compra e venda do imóvel objeto da matrícula nº 20.223 e já adotadas todas as providências necessárias perante a Municipalidade para o desdobro do lote, está mais do que justificado o seu interesse na almejada inscrição imobiliária (averbação), prescindindo da concordância da proprietária tabular. Por isso, superado o óbice, a averbação deve ser realizada (fls. 94/104).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 121/122).

É o relatório.

Opino.

Pretendem os recorrentes Ivan da Silva Dias e sua mulher Adna Maria da Silva Dias o desdobro do imóvel objeto da matrícula nº 20.223 (lote 2, da quadra 22, do Jardim Aymoré) do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Ribeirão Pires.

A recusa do Oficial se deu nos seguintes termos (nota devolutiva acostada a fls. 12):

> *"1) apresentar requerimento com a qualificação completa e firma reconhecida pela proprietária do imóvel constante na matrícula, OU, apresentar cópia autenticada ou original da procuração válida em que a proprietária, Eliana dos Santos, outorga poderes expressos e específicos de representação para Eddy Klaus Garcia, devendo nesse caso reconhecer firma do procurador no requerimento;"*

E, de fato, no caso sob análise, imprescindível a anuência da proprietária tabular.

Dos documentos que instruíram este pedido de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002626-46.2022.8.26.0505 e o código E60A41.

providências, verificou-se que, aos 09 de fevereiro de 2004, Eliana dos Santos de Brito, titular dominial, prometeu vender o imóvel objeto da matrícula 20.223 (área de 1.380 m²) a Eliane Rodrigues dos Santos casada com Anderson dos Santos (fls. 38/40). Posteriormente, aos 08 de outubro de 2007, Eliane Rodrigues dos Santos cedeu parte dos seus direitos decorrentes do compromisso de compra e venda a Ivan da Silva Dias casado com Adna Maria da Silva Dias, correspondente a uma área de 458 m² (fls. 42/46).

O ingresso do pretendido fracionamento no fólio real afeta a estrutura jurídica do domínio, pois aquilo que era um todo (01 imóvel com 1.380 m²) passaria a ser constituído de partes (03 imóveis com 452 m², 458 m² e 470 m² – fls. 24), com reflexos em relação à disponibilidade do titular de domínio sem que este houvesse participado do presente procedimento.

Por tal razão, ainda que reconhecido o interesse dos recorrentes (cessionários de parte dos direitos decorrentes do compromisso de compra e venda) em postular o ato inscritivo no ofício imobiliário, imprescindível a anuência da titular de domínio para que haja o ingresso do fracionamento no assento predial.

Tanto mais diante da já afirmada discordância da proprietária tabular, revelando assim a necessidade de se buscar o suprimento de seu consentimento no âmbito jurisdicional.

Neste sentido, em caso análogo, foi o parecer da lavra da MM. Juíza Assessora da Corregedoria, Dra. Stefânia Costa Amorim Requena, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça Geraldo Francisco Pinheiro Franco, cuja ementa dispõe:

> *"PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – Registro de Imóveis – Averbação de desdobro – Pedido formulado pela Municipalidade – Pretendida*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002626-46.2022.8.26.0505 e o código E60A41.

abertura de matrículas em conformidade com a situação fática consolidada e a situação cadastral municipal – Falta de legitimidade – Recorrente que não apresentou a anuência do proprietário e tampouco título que o legitime a requerer o desdobro do imóvel – Recusa apresentada pelo registrador que se justifica – Recurso não provido." (Processo nº 1010343-79.2017.8.26.0604).

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, 15 de agosto de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002626-46.2022.8.26.0505 e o código E60A41.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 16 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Marcos Dubinco, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1., subscrevi.

Proc. nº 1002626-46.2022.8.26.0505

Vistos.

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

Publique-se.

São Paulo, 17 de agosto 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 1002626-46.2022.8.26.0505 e o código E60AEC.