(509/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. PRETENSÃO DE AVERBAÇÃO DE DESDOBRO APROVADO PELA MUNICIPALIDADE. A ÁREA NÃO SE CARACTERIZA COMO LOTE, MAS COMO GLEBA E SÓ PODE SER OBJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO NA MODALIDADE DESMEMBRAMENTO OU LOTEAMENTO. NECESSÁRIA A RETIFICAÇÃO DOS DOCUMENTOS DIVERGENTES, EM CUMPRIMENTO AO PRINCÍPIO REGISTRÁRIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. EXIGÊNCIA DE INDICAÇÃO DE QUAL SERIA A ÁREA DESMEMBRADA A SER DESTINADA AO PATRIMÔNIO PÚBLICO TAMBÉM É PERTINENTE, SE O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO TIVESSE SIDO REALIZADO CONFORME A CORRETA MODALIDADE. AFASTADA A EXIGÊNCIA DE RECONHECIMENTO DE FIRMA DA PROCURADORA DOS RECORRENTES EM REQUERIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. IMPOSSIBILIDADE DE INGRESSO DO TÍTULO PORQUE APENAS UM DOS ÓBICES REMANESCENTES FOI AFASTADO. PARECER PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que, embora tenha mantido dois dos três óbices registrários, julgou improcedente o pedido de providências. Insistência na averbação do alvará de desdobro de lote.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em saber (i) se a pretensão dos recorrentes é de desdobro ou desmembramento, devendo retificar o procedimento administrativo realizado perante a

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 1003862-05.2021.8.26.0655 e o código 14E66A0.

Municipalidade e (ii) se há a necessidade de reconhecimento de firma da procuradora em requerimento de suscitação.

III. **Razões de Decidir**

3. O imóvel é uma gleba, sujeita a parcelamento do solo na modalidade de loteamento ou desmembramento, submetido aos dispositivos da Lei 6766/79 e Lei Complementar do Município de Várzea Paulista nº 169/2006.

4. A exigência de reconhecimento de firma em requerimento de apresentação de título não é cabível, pois não se trata do título a ser averbado.

5. O requerimento foi emitido em nome dos recorrentes que, inclusive, o firmaram e reconheceram as assinaturas nele apostas.

6. As assinaturas dos recorrentes foram reconhecidas na procuração outorgada à apresentante/procuradora.

IV. **Dispositivo e Tese**

7. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. O imóvel é uma gleba, sujeita, pois, a desmembramento ou loteamento e não a desdobro.

2. A exigência quanto à necessidade de que a identificação e caracterização do imóvel sejam iguais, tanto no alvará quanto na certidão expedidos pela Municipalidade, em relação à certidão de matrícula do imóvel, deve ser observada por conta do princípio da especialidade objetiva.

3. A exigência quanto à retificação dos documentos é de ser mantida e deve ser buscada perante a Municipalidade.

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 1003862-05.2021.8.26.0655 e o código 14E66A0.

4. A indicação da área desmembrada a ser destinada ao patrimônio público decorre do procedimento de desmembramento e, se fosse o caso, seria pertinente.

5. Exigência de reconhecimento de firma em requerimento de apresentação deve ser afastada.

Legislação Citada:

- Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246;

- Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 ,art. 64, VI;

- Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, art. 16, IV;

- Lei Complementar nº 169/2006, art. 2º, 4º;

- Lei 6.015/73,

- Lei 6.766/79, art. 2º, § 4º

- NSCGJ, Tomo II, Cap. XX, item 57, 65, 117

Jurisprudência Citada:

- CGJ, Parecer nº 687/2024-E, Recurso Administrativo nº 1000764-33.2023.8.26.0205;

- TJSP, Apelação Cível n. 413-6/7; Apelação Cível n. 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n. 0005176-34.2019.8.26.0344 e Apelação Cível n. 1001015-36.2019.8.26.0223;

- TJSP, 1ª Vara de Registros Públicos, Pedido de Providências de nº 0034382-64.2010.8.26.0100, j. em 30/11/2010.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

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 1003862-05.2021.8.26.0655 e o código 14E66A0.

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação, interposto por JOSÉ CARLOS PACANARO e DALVA DUARTE PACANARO em face da r. sentença de fls. 168/173 proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Várzea Paulista- SP.

A r. sentença manteve dois dos três óbices registrários, julgando, contudo, improcedente o pedido de providências suscitado pelo Oficial, a requerimento dos ora recorrentes.

Os recorrentes insistem, em suma, na regularidade de sua pretensão quanto à averbação do alvará de desdobro, aprovado e expedido pela Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, em 08/11/2019 (fl. 49), na matrícula nº 4.914 da serventia extrajudicial. Pedem, assim, a reforma da sentença.

A Procuradoria de Justiça ofertou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fls. 189/191).

É o relatório.

Opino.

Inicialmente, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno

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 1003862-05.2021.8.26.0655 e o código 14E66A0.

do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso, onde a pretensão é a de obter a averbação de desdobro em matrícula imobiliária.

Como a pretensão se dá por ato de averbação, o caso enseja pedido de providências e não suscitação de dúvida.

Superada a questão, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não merece provimento.

Em 26/11/2019, os recorrentes solicitaram a averbação do "Alvará de Desdobro de Lote" (fls. 49/50), aprovado pela Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, referente ao imóvel objeto da matrícula nº 4.914 (fl. 28).

O título foi recepcionado e prenotado sob o nº 35.669 (fl. 16), contudo, diante da inércia dos interessados, a prenotação perdeu a validade.

Houve o reingresso do título em 22/07/2021, que obteve o mesmo número de prenotação, sobrevindo as seguintes exigências e óbices, consoante a nota de devolução de nº 21.370 (fls. 23/24):

> *"1 - Constam (i) do alvará de desdobro datado de 08 de novembro de 2.019, expedido pelo órgão competente do Município de Várzea Paulista, Estado de São Paulo; (ii) da certidão de desdobro nº 097/2019, datada de 08 de novembro de 2.019, expedida pelo órgão competente do Município de Várzea Paulista, Estado de São Paulo; e, (iii)*

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 1003862-05.2021.8.26.0655 e o código 14E66A0.

do projeto de desmembramento (planta e memorial descritivo), que o imóvel desdobrando é identificado como "LOTE 3E4P (três – E – quatro – P)", e está localizado na quadra "H". Entretanto, as aludidas informações não constam da matrícula 4.914, deste Oficial de Registro de Imóveis. Assim, deverão ser retificados os documentos divergentes, a fim de que todos estejam coerentes entre si, em cumprimento ao princípio registrário da especialidade objetiva;

2- Faltou constar do projeto de desmembramento, qual a área desmembrada que se destinará ao patrimônio público (sistema de lazer e área institucional), nos termos do artigo 4º, parágrafo 1º, da Lei complementar nº 169/2006, abaixo transcrito, o que deverá ser regularizado, juntando-se documento hábil.

"Art. 4º. Os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão destinar áreas para o uso público, nas proporções mínimas a seguir estabelecidas, que serão transferidas ao patrimônio municipal sem qualquer ônus para a Prefeitura:

I - Sistema de Lazer: 10% (dez por cento) da área total parcelada;

II - Áreas institucionais: 5% (cinco por cento) da área total parcelada;

III - Áreas para o sistema viário: compreende as áreas ocupadas pelas ruas dos loteamentos ou das modificações de quadras; no caso de desmembramentos, corresponde à

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 1003862-05.2021.8.26.0655 e o código 14E66A0.

faixa de alargamento da via oficial para a qual terão frente os lados desmembrados.

§ 1º. O desmembramento de glebas está obrigado à destinação de Sistema de Lazer e Institucionais, conforme disposto nos incisos I e II, salvo quando apresentar área global com dimensão inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).”

3) - O título, consubstanciado no requerimento datado de 26 de novembro de 2.019, firmado nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, pelos proprietários JOSÉ CARLOS PACANARO e sua mulher DALVA DUARTE PACANARO, foi instruído com um outro requerimento datado de 12 de julho de 2.021, firmado na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, do qual consta, “in fine”, e textualmente, “requer o registro do projeto já devidamente aprovado pela Municipalidade, pois, atende a norma local, integralmente.” Entretanto, fica consignado, desde logo, que faltou o reconhecimento da firma da procuradora VERA INÊS BEÊ RAMIREZ, que o subscreveu, nos termos do artigo 221, inciso II da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1.973 - Lei dos Registros Públicos (LRP).”

A r. sentença de fls. 168/173 julgou improcedente o pedido de providências, mantendo duas das três exigências colacionadas na Nota de devolução de fl. 23.

A exigência do item 1 foi afastada sob o entendimento de que *“a divergência na descrição do imóvel não se dá entre o título de fl. 28 e a matrícula de fls. 51/54, mas entre esta e a certidão de cadastro imobiliário*

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 1003862-05.2021.8.26.0655 e o código 14E66A0.

expedida pelo Município de Várzea Paulista (fl. 50)".

Por outro lado, a exigência contida no item 2 foi mantida porque a área do imóvel em apreço, matrícula nº 4.914, possui 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), incidindo, portanto, a regra prevista no art. 4º, § 1º, da Lei Complementar Municipal de nº 169/2006.

O dispositivo legal em pauta determina que os parcelamentos de glebas com área de dez mil metros quadrados ou mais, para fins urbanos, deverão destinar áreas para o uso público, nas proporções mínimas que estabelece. E, no caso, o imóvel possui dez mil metros quadrados.

Por fim, a r. sentença também manteve a exigência do item 3 da nota devolutiva, referente à *"necessidade do reconhecimento de firma do subscritor do título de fl. 28"*.

Em seu recurso, os recorrentes sustentam que: (i) o caso é de desdobro e não de desmembramento, como entendeu o Oficial, razão pela qual a obrigatoriedade de destinar área para o uso público não é cabível e deve ser afastada; e (ii) a exigência de reconhecimento de firma da apresentante e procuradora dos recorrentes aposta no documento de fl. 28 não é pertinente porque não se trata de parte nem de testemunha.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, uma das exigências deve ser afastada, mantendo-se, contudo, a outra.

E como apenas o afastamento de todos os óbices é que determinaria a procedência da dúvida, conclui-se pelo não provimento do recurso.

A exigência do item 2 da nota devolutiva deve ser mantida.

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 1003862-05.2021.8.26.0655 e o código 14E66A0.

Ensina Scavone Junior:

"Gleba é a porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento sob a égide da Lei nº 6.766/79, o que equivale dizer que estaremos diante de uma gleba se a porção de terra jamais foi loteada ou desmembrada sob a vigência da nova Lei." (www.scavone.adv.br/index.php?loteamento-loteamento-fechado-e-loteamento-irregular)

Com relação ao conceito de lote, leciona João Baptista Galhardo:

"Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situa (art. 2º, § 4º, da Lei 6.766/79)." (O Registro do Parcelamento Do Solo Para Fins Urbanos; Porto Alegre: IRIB, 2004; páginas 32 e 33).

A Lei Complementar nº 169, de 30 de outubro de 2006, dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Várzea Paulista e define em seu artigo 2º:

"I - Loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

II - Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de

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 1003862-05.2021.8.26.0655 e o código 14E66A0.

novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

III - Lote: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento ou desmembramento.

IV - Desdobro é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos, do qual resultam duas ou mais unidades."

Na espécie, o imóvel está assim descrito no registro imobiliário: *"**UMA CASA,** sob o número **69 (sessenta e nove),** da **RUA JOÃO CHERADIA,** construída no terreno constituído de uma gleba (grifei), da **CHÁCARAS SANTA MARTA,** situado do lado esquerdo de quem da Rua Cinco entra para a Rua João Cheradia, distante 61,50m (sessenta e um metros e cinquenta centímetros) da esquina com a Rua Cinco, nesta cidade e comarca de **Várzea Paulista,** Estado de São Paulo, com a área de 10.000,00m² ..."* (matrícula 4.914).

Como se constata, o imóvel tratado nos autos é uma gleba e não um lote.

Pouco importa que o alvará municipal mencione "Desdobro de Lote", já que essa não é a realidade do imóvel no registro imobiliário. A denominação dada ao alvará, indicando "Desdobro de Lote", não pode mudar a natureza das coisas.

O imóvel perante o registro imobiliário está identificado como uma gleba de 10.000m², que não foi dividida em lotes e, portanto, é incabível falar em desdobro de lote.

A área, portanto, só pode ser objeto de parcelamento do solo na modalidade de loteamento ou desmembramento, sujeita, então, às

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 1003862-05.2021.8.26.0655 e o código 14E66A0.

disposições da Lei 6.766/79 e da Lei Complementar do Município de Várzea Paulista de nº 169/2006.

Bem por isso, o Oficial determinou, com razão, a retificação dos documentos divergentes, a fim de que todos estivessem coerentes entre si, em cumprimento ao princípio registrário da especialidade objetiva.

Por oportuno, a referida retificação deve ser relativa não só ao alvará de fl. 49, como também à certidão de fl. 50, e pleiteada junto à autoridade municipal, eis que todo o procedimento foi realizado como se desdobro fosse e, conforme já decidido, é caso de desmembramento.

Sobre a identificação e caracterização do imóvel, importante transcrever o item 57 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> "*57. A identificação e caracterização do imóvel compreendem:*
>
> *I - se urbano:*
>
> *a) a localização e nome do logradouro para o qual faz frente;*
>
> *b) o número, quando se tratar de prédio; ou, sendo terreno, se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima; ou número do lote e da quadra, se houver;*
>
> *c) a designação cadastral, se houver."*

Na matrícula de nº 4.914 (fls. 51/54), reitere-se, o imóvel

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 1003862-05.2021.8.26.0655 e o código 14E66A0.

está assim descrito:

> *"UMA CASA, sob o número 69 (sessenta e nove), da Rua JOÃO CHERADIA, construída no terreno constituído de uma gleba, da CHÁCARAS SANTA MARTA, situado do lado esquerdo de quem da Rua Cinco entra para a Rua João Cheradia, distante 61,50m (sessenta e um metros e cinquenta centímetros) da esquina com a Rua Cinco, nesta cidade e comarca de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, com a área de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), medindo 125,00 m (cento e vinte e cinco metros) de frente e de fundos, por 80,00 m (oitenta metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com a propriedade de Gunter Feodor Hock; do lado esquerdo, com a propriedade de Luiz Gonçalves Dias Filho; e, nos fundos, com a propriedade de João Cesar Barbati."*

No Alvará de Desdobro de fl. 50, contudo, consta que o mesmo se refere a "desdobramento de um terreno constituído de uma Gleba - Lote "3E4P" da Quadra "H", localizado na Rua João Cheradia, nº 69 (Lado ímpar), Chácaras Santa Marta, neste município em três novos Lotes doravante denominados de Lote "3E4P-1", "3E4P-2" e Lote "3E4P-3".

A propósito, o item 65 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça tem a seguinte redação:

> *"Também não deverá ser feita, na descrição do imóvel, referência a lotes e respectivos números, quando não se trate de loteamento ou desmembramento registrado ou regularizado, ou, ainda, de subdivisão de imóvel constante*

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 1003862-05.2021.8.26.0655 e o código 14E66A0.

de planta arquivada no cartório anteriormente à Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou de projeto de desdobro regularmente aprovado pela Municipalidade em que os imóveis oriundos da subdivisão passem a ter indicação para diferenciá-los (ex. lote '22-A')".

Verifica-se, então, que o alvará (e a certidão) estão em total desacordo com a referida matrícula, o que impede o ingresso do título, à evidência.

Desta forma, não se vislumbra excesso ou ilegalidade na exigência apresentada pelo Registrador, notadamente porque referido empeço advém do princípio da especialidade objetiva, que é salutar à segurança do registro imobiliário.

Nesse sentido:

"Registro de Imóveis - Averbação de desdobro - Procedimento administrativo voltado contra recusa de dispensa do registro especial do artigo 18 da Lei n. 6.766/79 para parcelamento do solo urbano. Imóvel com origem em desdobro anterior efetuado pelo mesmo proprietário - Origem e número total de lotes indicam que se trata de empreendimento imobiliário - Aprovação municipal não é suficiente para autorizar o registro do parcelamento. Precedentes - Necessidade do registro especial previsto no artigo 18 da Lei n. 6.766/79 e no item 165, Cap. XX, NSCGJ. Parecer pelo não provimento do recurso." (Parecer nº 687/2024-E proferido pela Juíza Assessora da Corregedoria, Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad, no Recurso Administrativo nº

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 1003862-05.2021.8.26.0655 e o código 14E66A0.

1000764-33.2023.8.26.0205, aprovado por V. Excia. em 01 de novembro de 2024).

A exigência relativa à ausência de indicação de qual seria a área desmembrada a ser destinada ao patrimônio público (sistema de lazer e área institucional) também seria pertinente, como bem entendeu a r. sentença, se o procedimento administrativo tivesse sido realizado conforme a correta modalidade, vale dizer, de desmembramento.

A exigência quanto ao reconhecimento de firma do subscritor do título de fl. 28, mantido na r. sentença, contudo, não pode prevalecer.

Em princípio, o documento de fl. 28 não é o título ao qual se busca averbação, mas apenas o anterior requerimento de protocolo dos títulos que, na verdade, são o alvará e a certidão de fls. 49/50.

Ademais, o citado requerimento foi emitido em nome dos recorrentes que, inclusive, o firmaram e reconheceram as assinaturas nele apostas.

Observa-se, ainda, que foi a advogada dos interessados, conforme a procuração de fl. 32 juntada aos autos, quem apresentou os títulos, quando de seu reingresso em julho de 2021 (fl. 30), e nela constam suas assinaturas (dos interessados), reconhecidas por semelhança (fl. 33).

Se não bastasse, o dispositivo da Lei 6.015/73 em que se baseou a r. sentença para a manutenção da exigência se refere, especificamente, às características dos títulos a que se busca o registro (Capítulo V - Dos Títulos), razão pela qual inaplicável no caso.

Por oportuno, consigna-se que, o Oficial, titular ou interino,

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 1003862-05.2021.8.26.0655 e o código 14E66A0.

dispõe de autonomia no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei nº 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

Esta conclusão se reforça pelo disposto no item 117, do Capítulo XX, das Normas de Serviço, bem como pelo entendimento jurisprudencial pacífico no sentido de que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n. 413-6/7; Apelação Cível n. 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n. 0005176-34.2019.8.26.0344 e Apelação Cível n. 1001015-36.2019.8.26.0223).

Pertinente, por fim, transcrever trecho do julgamento do Pedido de Providências de nº 0034382-64.2010.8.26.0100, que tramitou perante a 1ª Vara de Registros Públicos e foi proferido pelo Juiz Gustavo Henrique Bretas Marzagão (j. em 30/11/2010):

> *"No que se refere à segurança dos serviços, é mister frisar que as falsidades - em sua grande maioria - residem nos documentos que instruem o requerimento da averbação; não neste em si que, aliás, tem pouca influência sobre a perseguida averbação porque esta é feita à vista dos documentos que instruem o requerimento."*

Deste modo, a exigência deve ser afastada.

Como apenas o afastamento de todas as exigências é que determinaria o ingresso do título no fólio real e o provimento do recurso, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo,

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 1003862-05.2021.8.26.0655 e o código 14E66A0.

e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 1003862-05.2021.8.26.0655 e o código 14E66A0.

CONCLUSÃO

Em 16 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003862-05.2021.8.26.0655

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Int.

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 1003862-05.2021.8.26.0655 e o código 150C840.