**(444/2025-E)**

**EMENTA**: Direito Registral. Apelação recebida como recurso administrativo. Pedido que busca a realização de averbações em matrículas de imóveis. Indeferimento do pleito. Recurso desprovido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso interposto contra sentença que negou pedidos de averbação em três matrículas de imóveis. O recorrente sustenta que as averbações são cabíveis, nos termos do art. 246 da Lei nº 6.015/73, e pede a reforma da sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

II. **Questão em Discussão**

2. Discute-se a possibilidade de realização das averbações pleiteadas, que incluem a transcrição e interpretação de cláusulas de contrato de parceria agrícola.

III. **Razões de Decidir**

3. As averbações solicitadas não alteram os registros nem repercutem nos direitos relativos aos imóveis, conforme entendimento do Oficial e do Juiz Corregedor Permanente.

4. A jurisprudência administrativa admite averbações enunciativas apenas quando há alteração do registro ou repercussão em direitos relativos ao imóvel, o que não ocorre no caso.

*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 1007524-56.2025.8.26.0066 e o código 148B60C.*

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso administrativo não provido.

*Tese de julgamento:* 1. A realização de averbações enunciativas depende de alteração do registro ou repercussão em direitos relativos ao imóvel. 2. Detalhes de contrato de parceria agrícola, cuja inscrição já se deu mediante interpretação ampliativa do art. 246 da Lei nº 6.015/73, não são passíveis de averbação no registro imobiliário.

**Legislação Citada:**

- Lei nº 6.015/73, art. 246.

**Jurisprudência Citada:**

- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1030481-25.2015.8.26.0576, Rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. em 5/12/2016.
- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 0003070-02.2018.8.26.0323, Rel. Des. Torres Garcia, j. em 24/8/2022.
- CSM/SP, Apelação nº 1005911-89.2025.8.26.0554, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 28/7/2025.
- CSM/SP, Apelação nº 1002085-52.2023.8.26.0125, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 12/9/2024.

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de apelação interposta por Osvaldo de Luca Filho contra a r. sentença de fls. 252/256, proferida pelo MM. Juiz

*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 1007524-56.2025.8.26.0066 e o código 148B60C.*

Corregedor Permanente do Registro de Imóveis e Anexos de Barretos, que negou pedido visando à realização de três averbações diferentes nas matrículas nºs 51.113, 51.120 e 53.569 daquela serventia.

Em síntese, sustenta o recorrente que as averbações que pleiteia são cabíveis, nos termos do art. 246 da Lei nº 6.015/73, e que elas preservam os princípios registrais. Pede, ao final, a reforma da sentença, para o fim de determinar a realização das três averbações nas matrículas nºs 51.113, 51.120 e 53.569 (fls. 258/277).

Contrarrazões a fls. 281/285.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 289/293).

Por meio da petição de fls. 294/327, o recorrente requer a concessão de tutela provisória de evidência.

Novo peticionamento por parte do recorrente a fls. 732/749, com reiteração dos pleitos anteriores.

**É o relatório.**

De início, a dúvida suscitada deve ser conhecida como pedido de providências e a apelação, como recurso administrativo. Isso porque as inscrições buscadas pelo interessado são instrumentalizadas por meio de averbação e não de registro em sentido estrito.

Em se tratando de atos de averbação, cabível recurso administrativo contra a sentença prolatada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça, na forma do

*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 1007524-56.2025.8.26.0066 e o código 148B60C.*

artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O pedido de tutela provisória de evidência – incabível nessa via administrativa – resta prejudicado, pois, como se verá, a irresignação não vinga.

O recorrente, proprietário dos imóveis matriculados sob nºs 51.113 (fls. 214/216), 53.569 (fls. 217/222) e 51.120 (fls. 223/230) do Registro de Imóveis e Anexos de Barretos, pretende averbar nas matrículas dos bens: "*a) a redação integral de cláusula do contrato de parceria agrícola, "fazendo constar a existência de cláusula de irrevogabilidade e mandato em causa própria"; b) a morte do outorgante não extinguiu o contrato/mandato e c) o reconhecimento do direito do mandatário de permanecer na posse e administração dos imóveis até o término da vigência dos contratos de parceria agrícola*" (fls. 1).

As inscrições pleiteadas foram obstadas tanto pelo Oficial, como pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, forte nos argumentos de que não há previsão legal para o lançamento das averbações e de que elas não alteram o registro nem repercutem nos direitos relativos aos imóveis.

E a conclusão a que chegaram o registrador e o MM. Juiz Corregedor Permanente, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece reparo.

Como destacado no parecer aprovado por Vossa Excelência no processo nº 1005911-89.2025.8.26.0554, julgado em 28 de julho de 2025:

"*Não se discute que a jurisprudência administrativa desta*

*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 1007524-56.2025.8.26.0066 e o código 148B60C.*

*Corregedoria Geral, mesmo antes da Lei nº 14.382/2022, que alterou a redação do art. 246 da Lei nº 6.015/731, vem ampliando as hipóteses em que o lançamento de averbações enunciativas é possível.*

*A título de exemplo, esta Corregedoria Geral da Justiça, com base no art. 246 da Lei nº 6.015/73, já autorizou a averbação enunciativa nas seguintes hipóteses: contaminação do solo por substâncias tóxicas e perigosas (Processo CG nº 167/2005, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. em 2/5/2006), com inclusão de itens específicos nas NSCGJ (itens 9, "b", 39, 40 e 41, do Capítulo XX); tombamento provisório de bens imóveis e restrições relativas a imóveis situados na vizinhança de bens tombados (Processo CG nº 1.029/2006, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. em 8/11/2007), com inclusão de itens específicos nas NSCGJ (item 84.2, "a", "b" e "c", do Capítulo XX); área de proteção da fonte em lavra de água mineral concedida pela União (Processo CG nº 167.910/2015, Rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. em 24/2/2016); restrições fixadas por Lei Municipal à alienação de imóveis que compõem distrito industrial (Recurso Administrativo nº 1005381-06.2015.8.26.0047, Rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. em 22/9/2017); contrato-padrão, estatuto das associações de moradores e ata assemblear que estabelece a obrigação de pagamento de contraprestação relativa aos serviços de manutenção e conservação do loteamento (Recurso Administrativo nº*

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 1007524-56.2025.8.26.0066 e o código 148B60C.





*1000778-58.2023.8.26.0450, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 27/1/2025), com inclusão de itens específicos nas NSCGJ (item 186.2 do Capítulo XX).*

*Nesse sentido, também, a lição de Vossa Excelência:*

*"hoje corretamente se admite a averbação de situações jurídicas que necessitam ganhar realidade, ou eficácia contra terceiros, como eficiente mecanismo de prevenção e publicidade de tudo aquilo que diz respeito diretamente ao imóvel. Tomem-se como exemplos as averbações: a) reserva legal prevista no Código Florestal; b) de gleba contendo solo contaminado; c) de hipoteca sobre gasoduto que atravessa vários municípios; d) de termos de ajustamento de conduta firmados com o Ministério Público, com efeitos diretos sobre imóvel; e) de restrições urbanísticas convencionais em loteamentos" (Lei de Registros Públicos Comentada, coord. José Manuel de Arruda Alvim Neto e outros, Forense, página 1.281, comentários ao art. 246).*

*Ainda assim, não é toda solicitação de averbação com base no art. 246 da Lei nº 6.015/73 que deve ser acolhida. O dispositivo é claro no sentido de que a averbação enunciativa depende de alteração do registro ou de repercussão em direitos relativos ao imóvel. E o controle de qualificação a ser feito pelo Oficial deve ser rigoroso, sob pena de tornar a matrícula repositório de informações irrelevantes, dificultando a busca das informações que realmente importam.*

*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 1007524-56.2025.8.26.0066 e o código 148B60C.*

*No sentido de que o art. 246 da Lei nº 6.015/73 deve ser interpretado com cautela, cito os precedentes que seguem:*

*"REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação na matrícula de imóvel do teor de acórdão proferido em mandado de segurança transitado em julgado – Prenotação de título contraditório ainda pendente pela suscitação de dúvida – Título da recorrente que deve aguardar em segundo lugar na fila de precedência – Inteligência do item 39 do Capítulo XX das NSCGJ.*

*Acórdão que resolve questão que não repercute de forma alguma no registro imobiliário – Declaração de nulidade de "habite-se" e de alvará de demolição, documentos que sequer são mencionados na matrícula Inviabilidade de averbação, sob pena de transformar o fólio real em repositório de dados inúteis – Parecer pelo recebimento do reclamo como recurso administrativo e pelo seu não provimento" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1030481-25.2015.8.26.0576, Rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. em 5/12/2016).*

*"Registro de Imóveis – Recurso administrativo – Pretensão de averbação de interposição de Agravo de Instrumento – Art. 167, II, c.c. art. 246 da Lei de Registros Públicos – Inexistência de rol taxativo Impossibilidade de averbação no caso telado em face da ausência de repercussão no fólio real – Recurso não provido" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº*

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 1007524-56.2025.8.26.0066 e o código 148B60C.

*0003070-02.2018.8.26.0323, Rel. Des. Torres Garcia, j. em 24/8/2022)".*

E o que se verifica na hipótese dos autos são requerimentos voltados a inscrever nas matrículas nºs 51.113, 53.569 e 51.120 informações que não alteram os registros nem neles repercutem.

Em todas essas matrículas, já houve averbação de contratos de parceria agrícola celebrados pelo proprietário dos imóveis (cf. av.3 da matrícula nº 51.113, fls 215; av.10 da matrícula nº 53.569, fls. 220/221; e av.22 da matrícula nº 51.120, fls. 229). Embora essas inscrições já tenham sido feitas com base em uma interpretação bastante elástica do art. 246 da Lei nº 6.015/73, o recorrente, não satisfeito, pretende averbar nas matrículas detalhes do contrato de parceria agrícola, com a transcrição integral de cláusulas contratuais, assim como conclusões jurídicas decorrentes, por exemplo, da morte do outorgante.

Em julgamento recente do C. Conselho Superior da Magistratura, Vossa Excelência, na qualidade de relator, consignou em v. acórdão que (a) contratos de parceria agrícola são registrados no Registro de Títulos e Documentos (art. 127, V, da Lei nº 6.015/73) – e não no Registro de Imóveis – e (b) caso essa inscrição não seja realizada, a única consequência que daí decorre é a falta de produção de efeitos em relação a terceiros. *In verbis*:

"*REGISTRO DE IMÓVEIS – NEGATIVA DE REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE SOQUEIRAS DE CANA-DE-AÇÚCAR E PRODUTOS AGROPECUÁRIOS NO LIVRO N. 3 - REGISTRO AUXILIAR – DESNECESSIDADE 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 1007524-56.2025.8.26.0066 e o código 148B60C.*

*CORREÇÃO DA NUMERAÇÃO DAS CLÁUSULAS DO CONTRATO – IMPERFEIÇÃO MERAMENTE FORMAL – CONTRATOS DE PARCERIA AGRÍCOLA CELEBRADOS ENTRE AS PROPRIETÁRIAS DOS IMÓVEIS RURAIS E A PARCEIRA-OUTORGADA – CONTRATOS DE PARCERIA CELEBRADOS ENTRE A PARCEIRA OUTORGADA (ATUAL PARCEIRA OUTORGANTE) E OS DEVEDORES FIDUCIANTES – REGISTRO DA GARANTIA QUE SE SUBORDINA À ANUÊNCIA DAS PROPRIETÁRIAS DOS IMÓVEIS – POSSIBILIDADE DA ANUÊNCIA APARTADA OU NOS PRÓPRIOS CONTRATOS DE PARCERIA AGRÍCOLA – DISPENSA DO REGISTRO DE TAIS CONTRATOS PERANTE O REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS, O QUAL TEM POR FINALIDADE A PRODUÇÃO DE EFEITOS EM RELAÇÃO A TERCEIROS – RECURSO NÃO PROVIDO*" (CSM/SP – Apelação nº 1002085-52.2023.8.26.0125, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. Em 12/9/2024).

Nota-se que as averbações dos contratos de parceria agrícola já não encontravam amparo claro na lei; pretender a complementação dessas inscrições – inclusive fazendo constar nas matrículas a interpretação de cláusulas contratuais – definitivamente não se mostra possível.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência sugere o recebimento da apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

*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 1007524-56.2025.8.26.0066 e o código 148B60C.*

*Sub censura.*

São Paulo, data registrada 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 1007524-56.2025.8.26.0066 e o código 148B60C.*




**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 11 de novembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1007524-56.2025.8.26.0066**

**Vistos.**

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor 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 1007524-56.2025.8.26.0066 e o código 14A81AE.*