(444/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA SOBRE LOTEAMENTO. APRESENTAÇÃO DE ACÓRDÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO QUE REVOGOU TUTELA PROVISÓRIA, MAS SEM DETERMINAÇÃO DE CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO (LEI N. 6.015/1973, ART. 250, I). LEGALIDADE DO TRANSPORTE DA AVERBAÇÃO PARA AS MATRÍCULAS DERIVADAS DO PARCELAMENTO. PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E DA PUBLICIDADE. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

1. A qualificação registral é o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem à sua inscrição predial. A origem judicial do documento não o blinda desse exame, que incide sobre os elementos extrínsecos do título, sem incursão sobre o mérito da decisão judicial (NSCGJ/SP, Tomo II, Capítulo XX, item 117).

2. O registro ou a averbação decorrente de decisão judicial somente pode ser cancelado em cumprimento de outra decisão judicial que o determine (Lei n. 6.015/1973, arts. 250, I, e 259). A revogação de tutela provisória de obrigação de fazer ou não fazer não implica, automaticamente, ordem de cancelamento da averbação da existência do processo na matrícula dos imóveis afetados.

3. A abertura de novas matrículas derivadas de parcelamento do solo reclama o transporte de todos os ônus, ações e restrições constantes do registro-mãe, em atenção aos princípios da continuidade e da publicidade (NSCGJ/SP, Capítulo XX, subitem 54.1). A publicidade de demanda afeta à regularidade do loteamento não configura, por si só, violação à especialidade subjetiva ou restrição indevida ao direito de propriedade.

4. Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por Ualison Camara Aranha contra sentença proferida pelo Juízo Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba, a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030845-64.2025.8.26.0602 e o código 18D88BC.

qual manteve óbice ao cancelamento de averbação de existência de ação civil pública na matrícula n. 258.385.

Nas razões recursais (fls. 224-231), o interessado sustenta a violação ao art. 250, I, da Lei n. 6.015/1973, diante da perda de higidez do título judicial que legitimou a averbação inicial. Afirma a impossibilidade de convalidação registral superveniente por atos judiciais posteriores sem novo processo de qualificação e rogação. Insiste na ilegalidade do transporte da anotação para imóvel de terceiro e assevera o esgotamento dos prazos fixados na ação civil pública, a tornar ilegítima a restrição perpétua do fólio real.

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se às fls. 253-255 pelo não provimento do recurso.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

Opino.

Preambularmente, impende consignar a natureza estritamente administrativa do presente feito. Por se tratar de insurgência contra ato de serventia extrajudicial diverso de registro em sentido estrito, o apelo deve ser recebido como recurso administrativo, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Com efeito, ao 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. 3/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. E o processo de dúvida é cabível somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030845-64.2025.8.26.0602 e o código 18D88BC.

A controvérsia recursal cinge-se à possibilidade de cancelamento de averbação da existência de ação civil pública na matrícula de imóvel objeto de loteamento com base em acórdão que revogou tutela provisória, bem como à legalidade do transporte da averbação para as matrículas individualizadas dos lotes.

A qualificação registral é o "juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem à sua inscrição predial" (DIP, Ricardo Henry Marques. *Sobre a qualificação no registro de imóveis.* Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: RT 29, 1992, p. 39). É por meio desse juízo, pautado no princípio da legalidade estrita, que o registrador examina a viabilidade do ingresso do título no fólio real.

A origem judicial do documento não o blinda desse exame qualificatório. Com efeito, "a qualificação registral é admitida sobre os títulos judiciais quanto aos elementos extrínsecos, não sendo permitido ao registrador alterar o conteúdo da decisão judicial sob qualquer fundamento." (PASSOS, Josué Modesto; BENACCHIO, Marcelo. *A dúvida no registro de imóveis*. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, p. 144).

Nesse rumo, o item 117 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça (NSCGJ/SP) impõe ao registrador imobiliário o dever de "impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais". Justamente por isso, a qualificação negativa de um mandado ou formal de partilha "não caracteriza desobediência nem descumprimento de decisão judicial" (TJSP; Apelação Cível 1005304-40.2022.8.26.0309; Rel. Des. Fernando Torres Garcia (Corregedor-Geral); Conselho Superior da Magistratura; j. 27.1.2023).

A qualificação registral dos títulos judiciais aplica-se aos seus elementos extrínsecos, sem incursão sobre o mérito, é dizer, sobre o acerto ou desacerto da decisão judicial. Sobre o tema, cf. TJSP; Apelação Cível 0017376-73.2012.8.26.0100, Rel. Des. José Renato Nalini (Corregedor-Geral); Conselho Superior da Magistratura; j. 8/11/2012.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030845-64.2025.8.26.0602 e o código 18D88BC.

Sob outra perspectiva, vale notar que o título judicial não se confunde com a ordem judicial. Nesse sentido:

> As ordens judiciais diferenciam-se dos títulos judiciais. Todo título judicial resguarda, como antecedente necessário, uma **declaração emitida por um órgão do Estado-Juiz e referente à presença de um título legitimário, de direito material, capaz de dar respaldo causal à mutação jurídico-patrimonial a ser operada pelo ato de registro**. Em se tratando de uma ordem judicial, não há semelhante correspondência. Cuida-se de um **comando dirigido ao registrador e derivado da atividade jurisdicional, como resposta, especialmente, a situações de urgência e que, dotadas de provisoriedade, demandam certa elasticidade na conformação da decisão judicial**. Tais ordens ostentam uma aparência externa idêntica à de um título judicial, mas não ostentam conteúdo semelhante. As ordens judiciais, geralmente, se instrumentalizam por meio de mandados, um dos títulos judiciais elencados no art. 221, IV; da Lei 6.015/1973, porém **não estão respaldadas numa declaração relativa à presença de um título legitimário e, por isso, não são aptas, quando consideradas isoladamente, a produzir mutações jurídico-patrimoniais da mesma natureza que as derivadas dos títulos judiciais**. Os atos praticados com suporte em ordens judiciais não são aptos a criar novas situações jurídicas, isto é, a estabelecer novas posições para novos sujeitos de direito. Diante das ordens, isso sim, ocorrem alterações, em geral limitadoras, de situações jurídicas já existentes.
>
> (BARBOSA FILHO, Marcelo Fortes. *O registro de imóveis, os títulos judiciais e as ordens judiciais*. Revista de Direito Imobiliário, n. 49, São Paulo: RT, jul./dez. 2000, p. 1.122-1.123)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030845-64.2025.8.26.0602 e o código 18D88BC.

Assim, diante do recebimento de um *título* judicial para inscrição registral, este é submetido ao juízo de qualificação registral. Porém, recebida uma *ordem* judicial, o registrador só pode deixar de cumpri-la quando caracterizada absoluta impossibilidade.

Em matéria de cancelamento, o registro ou a averbação decorrente de provimento jurisdicional somente pode ser cancelado em cumprimento de decisão transitada em julgado que o determine (Lei n. 6.015/1973, arts. 250, I, e 259). Sobre o alcance dessa regra, esta Corregedoria-Geral já assentou:

> RECURSO ADMINISTRATIVO - REGISTRO DE IMÓVEIS - CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE ARRESTO - ORDEM JUDICIAL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESNECESSIDADE DE PROVA DE TRÂNSITO EM JULGADO - PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO, COM REFORMA DA R. SENTENÇA RECORRIDA.
>
> [...]
>
> Pode-se afirmar a existência de duas situações distintas.
>
> A primeira é a simples decisão que determina o cancelamento de registro, sem fixação de marco temporal, a obedecer a regra do art. 250 da L. 6.015/73, qual seja, o trânsito em julgado.
>
> A segunda é a decisão judicial que determina o cancelamento imediato do registro, independentemente do tr[â]nsito em julgado, expedindo-se desde logo mandado-ofício. Em tal caso, a ordem judicial prevalece sobre a regra geral do art. 250 da LRP.
>
> (CGJSP; Parecer n. 296/2024-E; Recurso Administrativo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030845-64.2025.8.26.0602 e o código 18D88BC.

1017421-67.2023.8.26.0361; Autora do parecer: Dra. Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad; Corregedor-Geral da Justiça: Des. Francisco Loureiro; j. 17.5.2024)

Em ambas as situações, portanto, pressupõe-se decisão judicial que determine o cancelamento. Na ausência de comando nesse sentido, seja em caráter definitivo, seja em caráter imediato, falta ao título a potência jurídico-registral necessária ao cancelamento da inscrição.

Uma vez firmadas tais premissas, no caso ora em apreço, verifica-se que, nos autos da ação civil pública n. 1046865-43.2019.8.26.0602, foi proferida decisão judicial na qual (i) foi deferida a tutela de urgência requerida para determinar aos réus a regularização do loteamento Jardim Regente e (ii) foi determinada a expedição de ofício ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba para averbar a propositura da ação na matrícula do imóvel loteado (matrícula n. 106.696) (fls. 49-56). Em cumprimento à segunda determinação, o oficial promoveu a inscrição da Av. 40 na matrícula n. 106.696 (fls. 171).

No plano registral, o lote 22 da quadra C foi destacado da matrícula do imóvel loteado (n. 106.696), o que levou à abertura da matrícula n. 238.581, em 1.3.2023, para a qual a mencionada Av. 40 foi transportada, como Av. 1 (fls. 181). Posteriormente, com a unificação dos lotes 22 e 23, foi aberta a matrícula n. 258.385, para a qual a averbação foi transportada como Av.1 (fls. 184-185).

Interposto agravo de instrumento contra a referida decisão, sobreveio a prolação de acórdão em que se deu provimento ao recurso, com a ressalva expressa de que o julgamento se restringiria ao exame dos requisitos da tutela antecipada, a qual foi então revogada (fls. 105-109).

O interessado então apresentou requerimento de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030845-64.2025.8.26.0602 e o código 18D88BC.

cancelamento da Av. 1 da matrícula n. 238.581, instruído pelo mencionado acórdão de julgamento de agravo de instrumento que revogou a tutela de urgência (fls. 23-25).

O requerimento foi indeferido, nos termos da nota de devolução a seguir transcrita (fls. 26-27):

> (TÍTULO: Requerimento datado de 18/07/2025, solicitando o cancelamento da averbação Av.1/238.581 e, por consequência, a averbação Av.1/258.385, diante do teor do acórdão no Agravo de Instrumento nº 2007752-57.2021.8.26.0000, de 22/04/2021).
>
> Exigência:
>
> O documento judicial ora apresentado, por si só, não possui potência jurídico-registral suficiente a viabilizar o cancelamento da averbação, como desejado pelo interessado.
>
> Deve-se apresentar ofício/mandado direcionado a esta Serventia Predial, determinando o cancelamento da averbação, extraído no processo principal ou em eventual embargos de terceiro, em atendimento aos princípios da legalidade e segurança jurídica, alicerçados no artigo 221, inciso IV, da Lei nº 6.015/73 (LRP), e no artigo 221 e seus parágrafos das Normas de Serviços dos Ofícios de Justiça.
>
> Oportuno esclarecer que a matrícula descerrada deve conter todos os eventuais ônus e constrições contidas na matrícula anterior, nos termos do item 54, Capítulo XX, das NSCGJ-SP e, notadamente, no subitem 54.1, prestigiando os princípios da continuidade e especialidade, inerentes do serviço registral-imobiliário.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030845-64.2025.8.26.0602 e o código 18D88BC.

Na espécie, a leitura da decisão que ordenou a Av. 40 da matrícula n. 106.696 revela que ela foi redigida com determinações autônomas: a regularização do loteamento e a averbação (“anotação”) do ajuizamento da ação na matrícula do imóvel.

A leitura do acórdão, por sua vez, revela que, no agravo de instrumento, foi questionada apenas e tão somente a determinação de regularização do loteamento, mas não a averbação.

A revogação da determinação de regularização do loteamento não implica, como consequência necessária, a determinação de cancelamento da averbação. A averbação não é consequência da determinação de regularização do loteamento, mas sim determinação autônoma, que visa apenas a dar publicidade quanto à existência da demanda, sem implicar nenhuma obrigação de fazer ou não fazer ao loteador. Visa, pois, à preservação da segurança jurídica das relações negociais e à informação de terceiros, razão pela qual a revogação da ordem de imediata regularização do loteamento (obrigação de fazer) não se confunde nem implica a revogação da ordem de publicização da demanda por meio da inscrição registral correlata.

Portanto, ao contrário do que sustenta o recorrente, a revogação da tutela de urgência não retirou a higidez da averbação que meramente noticia a existência da ação civil pública, enquanto o processo pende de decisão definitiva.

Nesse cenário, a abertura de novas matrículas imobiliárias derivadas de parcelamento do solo reclama o transporte de todos os ônus, ações e restrições constantes da matrícula-mãe. Tal providência encontra assento nos princípios da continuidade registral e da publicidade e configura dever funcional do oficial (NSCGJ, Capítulo XX, subitem 54.1). A publicidade da existência de demandas afetas à regularidade do parcelamento urbano visa assegurar a eficácia perante a coletividade e evitar a alegação de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030845-64.2025.8.26.0602 e o código 18D88BC.

desconhecimento do litígio por futuros adquirentes, sem configurar violação à especialidade subjetiva ou restrição indevida ao direito de propriedade.

Ademais, verifica-se que, na referida ação civil pública, sobreveio a prolação de sentença que julgou procedente o pedido para determinar a regularização das obras de infraestrutura do loteamento (fls. 115-119), a qual foi confirmada em julgamento de apelação (fls. 121-148). Nesse contexto, eventual pretensão de cancelamento, assim como a alegação de esgotamento dos prazos fixados na ação coletiva, deve ser deduzida perante o juízo competente.

O pedido subsidiário de averbação do teor do acórdão tampouco merece acolhida. Eventual determinação nesse sentido depende de ordem judicial própria, a qual inexiste na espécie. Não bastasse isso, na espécie, a averbação, neste momento, nem mesmo espelharia a realidade processual, com risco de induzir terceiros a erro quanto ao estado atual da demanda, em que já proferida sentença.

Ademais, o transporte da averbação da matrícula n. 106.696 para a matrícula n. 238.581 e, desta, para a matrícula n. 258.385 deu-se em estrita observância ao princípio da continuidade e ao regramento administrativo de regência, tendo em vista que a ação visa à adequação das obras estruturais de todo o loteamento no qual se insere o lote, o que torna indispensável a manutenção da publicidade da pendência urbanística aos terceiros e sucessores. A condição de adquirente de boa-fé, invocada pelo recorrente, não afasta o dever de publicidade, cuja finalidade é justamente informar quem adquire lotes do empreendimento sobre a existência de demanda relativa à sua regularidade.

Portanto, à luz das considerações expostas, conclui-se que o óbice ao ato pretendido se revela escorreito, razão pela qual deve ser mantida a sentença proferida.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030845-64.2025.8.26.0602 e o código 18D88BC.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e, no mérito, negar-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GISELA AGUIAR WANDERLEY

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030845-64.2025.8.26.0602 e o código 18D88BC.

Proc. nº 1030845-64.2025.8.26.0602

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e, no mérito, **nego-lhe** provimento.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030845-64.2025.8.26.0602 e o código 18D8972.