**(271/2025-E)**

**EMENTA**: Direito Registral. Recurso Administrativo. Averbações enunciativas. Pedido de reforma de sentença negado.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que negou pedido visando à realização de seis averbações em matrícula imobiliária. As averbações foram recusadas por falta de previsão legal e ausência de alteração no registro ou repercussão nos direitos relativos ao imóvel.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se as averbações enunciativas pretendidas pela recorrente podem ser realizadas na matrícula do imóvel.

III. **Razões de Decidir**

3. A jurisprudência administrativa tem ampliado as hipóteses de averbações enunciativas, mas, ainda assim, elas dependem de alteração do registro ou repercussão em direitos relativos ao imóvel. Devem guardar utilidade para fins de gerar efeitos jurídicos perante o titular do direito inscrito e terceiros.

4. As autorizações para demolição, supressão de vegetação e intervenção em APP não alteram o registro nem interessam a terceiros, afastando a aplicabilidade do art. 246 da Lei nº 6.015/73.

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. Informações que não alteram o registro nem interessam a terceiros não devem ser objeto de averbação.

**Legislação Citada:**

*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 1005911-89.2025.8.26.0554 e o código 13589A7.*

- Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 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.

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso administrativo interposto por Goodman Avenida dos Estados I Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra a r. sentença de fls. 313/315, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Registro de Imóveis e Anexos de Santo André, que negou pedido visando à realização de seis averbações diferentes na matrícula nº 122.192, daquela serventia.

Em síntese, sustenta a recorrente que as averbações enunciativas recusadas têm por objetivo promover a publicidade registrária; que o rol do art. 167, II, da Lei nº 6.015/73 é exemplificativo; e que a concentração dos atos na matrícula justifica as inscrições pretendidas. Pede, ao final, a reforma da sentença para o fim de determinar a realização das seis averbações na matrícula nº 122.192 (fls. 320/331).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 454/457).

*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 1005911-89.2025.8.26.0554 e o código 13589A7.*

**É o relatório.**

A recorrente, proprietária do imóvel matriculado sob nº 122.192 no 2º Registro de Imóveis e Anexos de Santo André (cf. R.2 da matrícula nº 122.192 – fls. 146/147), pretende averbar na matrícula do bem as seguintes ocorrências:

1) expedição pela Prefeitura de Santo André de alvará para demolição parcial da construção existente no terreno (fls. 218);

2) expedição pela Prefeitura de Santo André de alvará substitutivo do alvará referido no item 1 (fls. 219/220);

3) expedição pela Prefeitura de Santo André de alvará substitutivo do alvará referido no item 2 (fls. 221/222);

4) expedição pela Prefeitura de Santo André de alvará substitutivo do alvará referido no item 3 (fls. 223/225);

5) expedição pelo Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André de autorização para supressão/transplante de vegetação (fls. 226/227);

6) expedição pelo Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André de autorização ambiental para intervenção em APP (fls. 228/229).

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 ao imóvel.

E a conclusão a que chegaram o registrador e o 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 1005911-89.2025.8.26.0554 e o código 13589A7.*

Corregedor Permanente, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece reparo.

Não se discute que a jurisprudência administrativa desta Corregedoria Geral, mesmo antes da Lei nº 14.382/2022, que alterou a redação do art. 246 da Lei nº 6.015/73[1], 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 1000778-58.2023.8.26.0450, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 27/1/2025),

[1] *Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do **caput** do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.*

*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 1005911-89.2025.8.26.0554 e o código 13589A7.*

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.

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*

*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 1005911-89.2025.8.26.0554 e o código 13589A7.*

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

E o que se verifica na hipótese são requerimentos voltados a inscrever na matrícula nº 122.192 informações que não alteram o registro nem nele repercutem.

As autorizações para demolição – que não se confunde

*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 1005911-89.2025.8.26.0554 e o código 13589A7.*

com a efetiva demolição, cuja averbação é expressamente prevista no art. 167, II, 4, da Lei nº 6.015/73 – supressão de vegetação e intervenção em Área de Proteção Permanente (APP) não são ocorrências cuja publicidade interessa a terceiros, o que afasta a aplicabilidade do dispositivo que trata da averbação enunciativa (art. 246 da Lei nº 6.015/73).

Destaque-se que a recorrente pretende inscrever na matrícula do bem meras autorizações obtidas da Prefeitura, sem notícia alguma acerca da realização das obras respectivas. E como destacado pelo Oficial (fls. 3), não se sabe sequer se as obras autorizadas por alvarás serão efetivamente implementadas pelo proprietário.

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença prolatada em primeiro grau.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

*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 1005911-89.2025.8.26.0554 e o código 13589A7.*




**PODER JUDICIÁRIO**

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

CONCLUSÃO

Em 28 de julho 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 1005911-89.2025.8.26.0554**

**Vistos.**

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

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 1005911-89.2025.8.26.0554 e o código 135C38E.*