CONCLUSÃO

Em 11 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(200/2022 -E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pretensão de abertura de matrícula de imóvel – Ausência de apresentação da certidão da transcrição do imóvel atualizada – Desatendimento ao disposto no item 54 do Capítulo XX, do Tomo II, das NSCGJ – Requisitos de especialidade subjetiva e objetiva faltantes, na espécie – Recurso desprovido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação (fls. 58/62), interposto por **Darci Ribeiro Antunes** contra a r. decisão (fls. 45/46), com embargos de declaração rejeitados (fls. 56), proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca 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 1001056-82.2021.8.26.0659 e o código B4C453.

Vinhedo, que manteve a negativa de abertura de matrícula, na circunscrição que se tornou competente, para a área transcrita sob n.º 66.689 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí (fl. 58/62).

Em suas razões de recurso, a apelante alega, em síntese, que (i) é interessada na abertura da matrícula da área transcrita sob nº 66.689 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, para a atual circunscrição registral do Município de Vinhedo, eis que adquiriu o imóvel na constância de seu casamento e, por ocasião do divórcio, o imóvel lhe ficou atribuído com exclusividade; (ii) anexou ao requerimento a "matrícula atualizada exarada pelo cartório de Jundiaí, sua circunscrição de origem"; (iii) a abertura da matrícula deve se dar de acordo com os elementos contidos no título apresentado e na certidão atualizada do registro anterior; (iv) a escritura pública de compra e venda contém todos os elementos complementares ao registro; (v) não pode responder por fatos a que não deu causa e sofrer prejuízos ante os óbices apresentados que acabam por excluir o imóvel do mercado imobiliário.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (93/96).

Por decisão monocrática, o então Corregedor Geral da Justiça, DD. Desembargador Ricardo Anafe, declarou a incompetência do C. Conselho Superior da Magistratura para julgamento do recurso por se tratar de pedido de providências para abertura de matrícula de imóvel ainda transcrito, sem ato de registro, de sorte a não atrair a competência inserida no art. 167, I, c.c. artigo 203, II, da Lei nº 6.015/1973, o que motivou o encaminhamento do recurso à esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 98/99).

E o relatório.

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 1001056-82.2021.8.26.0659 e o código B4C453.

Opino.

A recorrente apresentou, à Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vinhedo, requerimento para abertura de matrícula do imóvel identificado e caracterizado na certidão de propriedade atualizada da transcrição de nº 66.689 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, tendo em vista que o imóvel passou a pertencer à circunscrição de Vinhedo (fls. 19).

O pedido foi protocolado sob nº 56.010, em 12/01/2021, e ensejou a seguinte nota de devolução (fls. 20/22):

> *"Trata-se da apresentação a registro de Escritura Pública lavrada pelo Tabelionato de Notas de Vinhedo, Livro 107, pág. 045.*
>
> *Referidos documentos foram objeto de análise no protocolo nº 55.356, o qual ensejou nota devolutiva.*
>
> *Em atenção a nota devolutiva acima mencionada, foram apresentados, nesta prenotação, 02 (dois) requerimentos, com as seguintes solicitações:*
>
> *01 requerimento subscrito por DIRCE RIBEIRO ANTUNES (sic), solicitando a Abertura da Transcrição nº 66.689 do 1º CRI de Jundiaí, para esta Serventia;*
>
> *01 requerimento em nome de DIRCE RIBEIRO ANTUNES (sic), contudo assinado por Augusto Ribeiro Antunes, sem a apresentação de procuração, pontuando os itens da nota 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 1001056-82.2021.8.26.0659 e o código B4C453.



exigência contida no protocolo nº 55.356, e solicitando a abertura da transcrição nesta Serventia.

Com base nos requerimentos apresentados, torna-se necessário esclarecer documentalmente o que se pretende, ou seja, os interessados querem apenas transportar a transcrição de Jundiaí para Vinhedo, ou ensejam o transporte juntamente com o registro da Escritura Pública de Venda e Compra.

SUPERADO O ÓBICE ACIMA:

1º) O imóvel do título ora apresentado, que tem como origem a transcrição nº 66.689 do 1º Registro de Imóveis de Jundiaí que ainda não foi transportado para esta Serventia, instalada aos 13/11/2009, portanto é necessário apresentar Certidão da Transcrição atualizada dentro do prazo de validade de 30 dias, conforme determina o item 54, do Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

Alternativamente, os interessados poderão autorizar esta Serventia a solicitar referida certidão da transcrição no 1ºCRI de Jundiaí no reingresso. Importante ressaltar que este Ofício só não solicitou a certidão da transcrição em razão da presente nota devolutiva.

2º) Torna-se necessário reiterar o item 2 da nota devolutiva emitida anteriormente, o qual solicita 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 1001056-82.2021.8.26.0659 e o código B4C453.

apresentação em cópia autenticada do RG de CLOVIS ANTONIO RICCI, para a devida qualificação do mesmo na matrícula do imóvel, em atenção ao item 61, Cap. XX das NSCGJ/SP.

Os interessados poderão, alternativamente, apresentar no original ou em cópia autenticada, certidão de nascimento de CLOVIS ANTONIO RICCI, para que esta Serventia possa verificar a viabilidade de sua qualificação.

3º) Necessário apresentar, em cópia autenticada, CPF de DARCI RIBEIRO ANTUNES, tendo em vista que há divergência entre requerimento e escritura pública apresentados, nos termos do item 61, Cap. CC das NSCGJ/SP.

4º) Em atenção ao disposto no artigo 289 da Lei n. 6.015/73, que compete ao registro de Imóveis a fiscalização do recolhimento dos tributos, torna-se necessário reiterar o item 3 da nota devolutiva emitida anteriormente, pois somos responsáveis solidariamente.

"3º) Apresentar ***a guia de ITBI e o comprovante de pagamento*** *(original ou cópia autenticada) do imóvel objeto da transação, em atenção ao disposto no artigo 289 da Lei 6.015/73".*

NOTA: *Foi apresentado em cópia autenticada, guia de imposto de quando CLOVIS ANTONIO RICCI adquiriu o imóvel objeto da presente transcrição, o qual não fora solicitado.*

5º) Pelos documentos apresentados (certidão da

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 1001056-82.2021.8.26.0659 e o código B4C453.

transcrição, certidão do título aquisitivo de Clovis Antonio Ricci, CPF, IPTU, etc), não foi possível a esta Serventia comprovar que o Sr. Clovis Antonio Ricci, constante na certidão da transcrição nº66.689 do 1º CRI de Jundiaí trata-se do mesmo Clovis Antonio Ricci constante na escritura pública de venda (Livro 107, fls 045).

Tal impossibilidade se deu em razão de não constar na certidão da transcrição n°66.689 nenhum documento de identificação do mesmo. Desta forma, a fim de garantir a segurança jurídica do ato a ser praticado e para que esta serventia possa verificar a viabilidade do registro pretendido, necessário apresentar documento emitido pelo Município, o qual certifique que o imóvel objeto da transcrição nº 66.689 do 1º CRI de Jundiaí, encontra-se cadastrado no município de Vinhedo sob nº 02.031.008, e o período em que o mesmo permaneceu em propriedade do Sr. Clovis Antonio Ricci, portador do RG 1.533.449-SSP/SP, e inscrito no CPF nº 080.438.098-87".

A requerente não atendeu às exigências e o prazo da prenotação se esvaiu, como informou a Delegatária (fls. 32/38), quando também disse que realizou nova prenotação, que recebeu o nº 58.852, tendo por objeto o presente pedido de providências. Na ocasião, a Oficial reiterou todas as exigências anteriormente feitas.

Nesse contexto é que sobreveio a prolação da sentença (fls. 45/46), que manteve as exigências da Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vinhedo, contra a qual há insurgência via recurso impropriamente denominado de apelação,

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 1001056-82.2021.8.26.0659 e o código B4C453.

porquanto cabível recurso administrativo por se tratar, como já destacado na decisão monocrática do então DD. Corregedor Geral da Justiça, fls. 98/99, de pedido de providências.

Pois bem.

Pelo relato feito, constata-se que, inicialmente, a interessada postulara a abertura de matrícula do imóvel objeto dos autos e de registro da escritura pública de compra e venda do referido bem, eis que o adquirira juntamente com seu então marido, conforme se vê da certidão a fls. 13/14.

Na ocasião, além das exigências relativas à abertura da matrícula, também foram levantados óbices atinentes ao título, como o relativo à apresentação da guia de ITBI e o comprovante de pagamento do imóvel objeto da transação, em atenção ao disposto no artigo 289 da Lei 6.015/73.

No entanto, o pedido de providências só se refere à pretensão de abertura de matrícula ao imóvel, não tendo havido qualquer postulação relativa ao registro da escritura pública de compra e venda celebrada entre a autora e seu então marido, e a pessoa de Clóvis Antonio Ricci (fls. 63/64).

Em sendo assim, não é o caso de julgar o pedido prejudicado, como opinou o Ministério Público (fls. 93/96), tendo em vista que a exigência relativa ao recolhimento do ITBI foi decorrente do requerimento de registro da escritura de compra e venda, o que não está em discussão nos autos.

Como a autora não insistiu no registro da escritura de compra e venda que apresentou à Delegatária de Registro

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 1001056-82.2021.8.26.0659 e o código B4C453.

de Imóveis, a discussão quanto à exigência de comprovação de recolhimento do ITBI é irrelevante.

Também não é o caso julgar o pleito prejudicado pelo decurso do prazo de prenotação, nos termos do parecer do Ministério Público, porque a Oficial renovou o ato quando o pedido de providências foi apresentado.

Superada tais questões, a recorrente tem interesse na abertura da matrícula porque a documentação acostada aos autos revela que adquiriu, juntamente com seu então marido, o imóvel objeto dos autos, por meio de escritura pública de compra e venda conforme demonstra a certidão a fls. 13/14.

A abertura da matrícula, no entanto, recebeu várias exigências da Oficial, entre as quais a de apresentação de *"Certidão da Transcrição atualizada dentro do prazo de 30 dias, conforme determina o item 54, do Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo"*, com a menção a que, alternativamente, a interessada poderia autorizar a Oficial a solicitar referida certidão no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí (fls. 20/22).

A recorrente suscita que *"juntamente com o requerimento foi anexada a matrícula atualizada exarada pelo cartório de Jundiaí, sua circunscrição de origem, DOC. 03"*.

De fato, a certidão da transcrição foi apresentada por ocasião em que formulado o primeiro requerimento e que recebeu a prenotação de nº 55.346, mas perdeu a validade diante do não atendimento da integralidade das exigências então feitas.

No ensejo do novo pedido à Oficial, prenotado sob nº 56.010, além das exigências que remanesceram, foi solicitada a apresentação da certidão da transcrição atualizada dentro do prazo 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 1001056-82.2021.8.26.0659 e o código B4C453.



30 dias. E a Oficial agiu corretamente porque essa imposição decorre do item 54 do Capítulo XX das NSCGJ, cujo teor é o seguinte:

> *"54. A matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior. Se este tiver sido efetuado em outra circunscrição, deverá ser apresentada certidão expedida há no máximo 30 (trinta) dias pelo respectivo cartório, a qual ficará arquivada, de forma a permitir fácil localização".*

Sem a apresentação da certidão da transcrição expedida há no máximo 30 dias, não é possível deferir a abertura da matrícula do imóvel.

Além disso, há requisitos de especialidade subjetiva e objetiva que não estão atendidos, no caso.

Quanto a isso, a recente Medida Provisória 1.085/2021, que inseriu modificações na Lei 6.015/1973, introduziu o §15 ao artigo 176, dispondo que: *"ainda que ausentes alguns elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que haja segurança jurídica quanto à localização e identificação do imóvel, a critério do oficial, e que constem os dados do registro anterior, a matrícula poderá ser aberta nos termos do disposto no § 14".*

O dispositivo possibilita a abertura da matrícula com os dados constantes da transcrição desde que haja segurança jurídica quanto à localização e identificação do imóvel.

No caso, o proprietário, na certidão da transcrição, está identificado apenas pelo nome, estado civil, profissão e domicílio, sem qualquer referência a documento de identificação. E o imóvel, por sua vez, foi destacado de área maior, sem perfeita descrição de onde se encontra no solo. Confira-se:

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 1001056-82.2021.8.26.0659 e o código B4C453.

> ***"UM TERRENO*** *sem benfeitorias, destacado da Chácara São Sebastião, na cidade de Vinhedo, desta comarca, com frente para a rua Um, da Vila Planalto, com a área superficial de 300,00 ms², medindo 10,00 ms. de frente, por 30,00 ms. da frente aos fundos, confrontando de um lado com Idair Rodrigues de Andrade, de outro lado com o futuro prolongamento da rua Monteiro de Barros, nos fundos com os vendedores"* (grifei).

Nesse sentido é que a Oficial concluiu que, "*a fim de garantir a segurança jurídica do ato a ser praticado e para que esta serventia possa verificar a viabilidade do registro pretendido, necessário apresentar documento emitido pelo Município, o qual certifique que o imóvel objeto da transcrição nº 66.689 do 1º CRI de Jundiaí, encontra-se cadastrado no município de Vinhedo sob nº 02.031.008, e o período em que o mesmo permaneceu em propriedade do Sr. Clovis Antonio Ricci, portador do RG 1.533.449-SSP/SP, e inscrito no CPF nº 080.438.098-87".*

Sem segurança jurídica quanto à localização e identificação do imóvel, não há como afastar as exigências de especialidade subjetiva e objetiva levantadas pela Oficial.

Por fim, não é o caso de se valer da escritura de compra e venda para suprir os dados faltantes da transcrição porque, além daquela lhe ser posterior, não foram atendidas exigências que se destinavam, justamente, a colmatar lacunas que produziam o estado de incerteza acerca da especialidade.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é pela rejeição do recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação,

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 1001056-82.2021.8.26.0659 e o código B4C453.

mantendo-se o indeferimento de abertura da matrícula do imóvel objeto dos autos.

Sub Censura.

São Paulo, 17 de maio de 2022.

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 1001056-82.2021.8.26.0659 e o código B4C453.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de maio de 2022, 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 1001056-82.2021.8.26.0659

Vistos.

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

São Paulo, 18 de maio de 2022.

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 1001056-82.2021.8.26.0659 e o código B4C5F9.