(245/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – DESDOBRO – COMPROVAÇÃO DE VIGÊNCIA DE PROCURAÇÃO OUTORGADA AO ADVOGADO QUE SUBSCREVEU O PEDIDO PERANTE O REGISTRO IMOBILIÁRIO – INEXISTÊNCIA DE REGRA NORMATIVA QUE JUSTIFIQUE A EXIGÊNCIA – LEGISLAÇÃO EM VIGOR NÃO IMPÕE NENHUMA CONDIÇÃO TEMPORAL AO INSTRUMENTO DE MANDATO, SALVO SE TAL DETERMINAÇÃO CONSTAR DO PRÓPRIO DOCUMENTO, O QUE NÃO OCORRE NO CASO CONCRETO – AUSÊNCIA DE ELEMENTOS, NOS AUTOS, QUE PERMITAM PRESUMIR A CESSAÇÃO DO MANDATO – HIPÓTESES DO ARTIGO 682 DO CÓDIGO CIVIL NÃO VERIFICADAS – PROJETO DE DESDOBRO REGULARMENTE APROVADO PELA MUNICIPALIDADE – OFENSA AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA NÃO CONFIGURADA – IMÓVEL DEVIDAMENTE DESCRITO NOS DOCUMENTOS APRESENTADOS AO REGISTRO DE IMÓVEIS – DESNECESSIDADE DE AVERBAÇÃO DE DEMOLIÇÃO OU RETIFICAÇÃO DO TÍTULO – ÓBICES AFASTADOS – RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por *Gecília Cosseti da Silva* contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de General Salgado/SP, que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001258-66.2021.8.26.0204 e o código E4F380.

manteve a negativa de averbação de desdobro de imóvel objeto da matrícula nº 6.512 daquela serventia predial (fls. 47/49).

Sustenta a recorrente, em síntese, que a procuração apresentada por ocasião do protocolo está arquivada em Cartório, com firma reconhecida, tendo sido utilizada por ocasião da AV.1 da matrícula nº 6.512. Alega que, juntamente com o pedido de averbação de desdobro, também foi requerido o registro de escritura pública de doação da parte ideal que lhe cabe no imóvel em favor de suas filhas, o que não foi apreciado. Afirma que não há previsão de validade, no Código Civil, para a procuração outorgada, a não ser que nela própria tenha sido estipulado um prazo ou que venha a ser revogada. Aduz, ainda, que a AV.1 da matrícula nº 6.512 apresenta erro evidente, pois se refere à regularização da construção feita no imóvel que, em verdade, já existia à época da abertura da matrícula. Requer, assim, seja dado provimento ao recurso para retificação da averbação lançada sob nº 01 na matrícula do imóvel, passando dela a constar a área construída, bem como para deferimento da averbação do desdobro requerido e registro da escritura pública de doação (fls. 60/64).

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 75/77).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, diferentemente do quanto alega a recorrente, não há, nos autos, notícia de protocolo referente ao pedido de registro da escritura pública de doação, de maneira que não se mostra configurada a alegada omissão do registrador ou mesmo do MM. Juiz Corregedor Permanente a esse respeito.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001258-66.2021.8.26.0204 e o código E4F380.

Com efeito, os documentos a fls. 38/39 referem-se ao protocolo nº 51.398, enquanto o presente pedido de providências está relacionado ao título protocolado sob nº 51.520, que ensejou a emissão da nota devolutiva nº 111/21, em que formuladas as seguintes exigências pelo Oficial de Registro para a averbação de desdobro requerida:

> *"1- Comprovação de que a procuração que outorgou poderes ao signatário do requerimento encontra-se vigente, em observação à segurança jurídica – art. 1º da Lei nº 6.015/73*
>
> *2 – Consta no* caput *da matrícula que a mesma, quando descerrada, era guarnecida de uma construção, assim descrita 'Existindo nesse terreno uma casa residencial, construída de tijolos e cobertas por telhas francesas, com seis cômodos, alpendres e dependência de quintal'. Dada a omissão de tal circunstância, cabe ao apresentante justificar a ausência de tal omissão, quer pela promoção da respectiva averbação de demolição, quer pela retificação do título e demais documentos que o instruem, inclusive os documentos oficiais da municipalidade, em obediência ao princípio da veracidade dos registros públicos, bem como o da especialidade objetiva."*

No caso em tela, a recorrente, por meio de instrumento particular de mandato datado de 09 de maio de 2013 (fls. 08), outorgou amplos poderes ao advogado Pedro Cesar Cervantes para regularização do imóvel objeto da matrícula nº 6.015 do Oficial de Registro de Imóveis de General Salgado. Entende o registrador que, para averbação do desdobro requerido pela recorrente por intermédio

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001258-66.2021.8.26.0204 e o código E4F380.

de seu advogado (fls. 10), seria necessária a comprovação da vigência da procuração, aplicando-se ao Registro de Imóveis o mesmo regramento jurídico a que os Tabelionatos de Notas estão sujeitos.

Ora, como reconhece o próprio registrador, o item 42, "c", do Capítulo XVI, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça regulamenta a atividade do Tabelião de Notas, que deverá *"conferir as procurações para verificar se obedecem à forma exigida, se contêm poderes de representação para a prática do ato notarial e se as qualificações das partes coincidem com as do ato a ser lavrado, observando o devido sinal público e o prazo de validade da certidão, que não poderá exceder a 90 dias"*.

Não há semelhante regra normativa que justifique a exigência, pelo Oficial de Registro de Imóveis, de igual formalidade para protocolo de um título na serventia imobiliária. E a legislação em vigor não impõe nenhuma condição temporal ao instrumento de mandato, salvo se tal determinação constar do próprio documento, o que não é o caso dos autos.

Isso porque, a cessação do mandato se dá nas hipóteses previstas no artigo 682 do Código Civil, quais sejam: *"I - pela revogação ou pela renúncia; II - pela morte ou interdição de uma das partes; III - pela mudança de estado que inabilite o mandante a conferir os poderes, ou o mandatário para os exercer; IV - pelo término do prazo ou pela conclusão do negócio."*

Destarte, em que pese a louvável preocupação do Oficial de Registro de Imóveis e do MM. Juiz Corregedor Permanente, no caso concreto nada há nos autos que permita presumir a cessação do mandato, nem tampouco se verifica quaisquer das hipóteses elencadas no referido dispositivo legal. Vale lembrar que a antiguidade da procuração, por si só, não é motivo de extinção e, por conseguinte, não é lícito decretar a sua caducidade apenas por haver sido passada

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001258-66.2021.8.26.0204 e o código E4F380.

há mais de oito anos. Por outro lado, não há previsão legal para a exigência de atualização de procurações e o advogado é responsável pelos atos que, no exercício profissional, praticar com dolo ou culpa (Lei nº 8.906/94, art. 32).

Nesse cenário, há que ser levantado o primeiro óbice imposto pelo registrador ao pretendido desdobro.

No mais, importa anotar que o imóvel matriculado sob nº 6.512 está assim descrito: *"TERRENO URBANO, com área de 365,40m² (trezentos e sessenta e cinco metros e quarenta centímetros quadrados), denominado lote nº 13 (treze) da quadra nº 15 (quinze), com frente para a Avenida Diogo Garcia Carmona, situado no Munícipio e Comarca de General Salgado-SP (...)"*, nele existindo *"(...) uma casa residencial, construída de tijolos e cobertas por telhas francesas, com seis cômodos, alpendres e dependência de quintal"*. Consta, ainda, que nele foi *"edificada **uma construção residencial**, com área de **257,90m² (duzentos e cinqüenta e sete metros e noventa centímetros quadrados)**, designada com o número predial **788** da Avenida Diogo Garcia Carmona, centro"* (Av-01-6.512, fls. 21/22).

A Av-1 da matrícula nº 6.512, de seu turno, foi feita em cumprimento da r. decisão copiada a fls. 46, que aprovou o Parecer nº 264/2015-E, lançado nos autos do Processo CG nº 2015/00116864, no qual ficou consignado, expressamente, que: *"O interessado já obteve* habite-se *perante a Prefeitura, o que demonstra a regularidade da construção, que é a única coisa que se pretende averbar. A CND refere-se exatamente à área da construção e não há razão para se acreditar que ela foi alterada, mesmo porque não há outra construção averbada na matrícula"* (fls. 43/45).

Ou seja, é inegável que a Av-1 refere-se à mesma construção mencionada na descrição inicial do imóvel, agora, porém,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001258-66.2021.8.26.0204 e o código E4F380.

com o *habite-se* e devidamente regularizada perante a Prefeitura.

Ora, no memorial descritivo (fls. 13/14) referente ao pedido de desdobro também há referência a *"uma construção com área de 257,90m² (duzentos e cinquenta e sete metros e noventa centímetros quadrados), designada com o número predial 788 da Avenida Diogo Garcia Carmona",* assim como no levantamento planimétrico (fls. 19/20) há menção, igualmente, à área total construída de 257,90m². Por conseguinte, como outrora, não há dúvidas de que se trata da mesma edificação antes referida na matrícula.

A propósito, mister consignar que houve aprovação urbanística municipal para o desdobro do imóvel descrito na matrícula nº 6.512, com menção, inclusive, à "*área construída de 257,90m²"*, como se depreende da Certidão nº 023/2016 expedida pela Prefeitura de General Salgado/SP (fls. 15/16).

A exigência relativa à averbação de demolição ou retificação do título, portanto, não se sustenta, certo que não há ofensa ao princípio da especialidade objetiva na medida em que o imóvel está devidamente descrito nos documentos apresentados ao Registro de Imóveis.

Com efeito, para averbação do desdobro e abertura de matrícula de cada terreno, com origem na matrícula nº 6.512, basta que o registrador se paute na certidão expedida pela Prefeitura de General Salgado/SP (fls. 15/16), assim como na planta aprovada (fls. 19/20) e memorial descritivo (fls. 13/14) que instruíram o pedido formulado pela recorrente.

Consigne-se, por fim, que eventual controvérsia relativa ao depósito prévio realizado por ocasião do protocolo nº 51.398

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001258-66.2021.8.26.0204 e o código E4F380.

deverá ser debatida em sede própria, certo que o presente pedido de providências trata de matéria diversa.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de *dar provimento* ao recurso administrativo interposto, para afastar a recusa da averbação do desdobro.

Sub censura.

São Paulo, 28 de junho de 2023.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001258-66.2021.8.26.0204 e o código E4F380.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 04 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1001258-66.2021.8.26.0204

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo interposto para afastar a recusa da averbação do desdobro.

Publique-se.

São Paulo, 04 de agosto de 2023.

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 1001258-66.2021.8.26.0204 e o código E4F3FA.