(58/2025-E)

Ementa: SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTRO. REESTRUTURAÇÃO. LEI ORDINÁRIA DE INICIATIVA DO PODER JUDICIÁRIO. CRIAÇÃO DE UNIDADE EXTRAJUDICIAL NA COMARCA DE EMBU-GUAÇU. DADOS QUE COMPROVAM DEMANDA E VIABILIDADE ECONÔMICA. PARECER PELA APROVAÇÃO DO REQUERIMENTO E PELO ENCAMINHAMENTO DE ANTEPROJETO DE LEI.

I. Caso em exame
1.Trata-se de requerimento visando à reestruturação dos serviços extrajudiciais na Comarca de Embu-Guaçu, em que inexiste Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica. 2. Em virtude de indeferimento recente de pedido relativo à criação de Tabelionato de Protesto na Comarca, o qual foi reformulado sem novo fundamento, os estudos prosseguiram apenas em relação à serventia imobiliária.

II. Questão em discussão
3. A questão central refere-se à criação de unidade extrajudicial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica tendo em vista: (i) a viabilidade econômica da medida; e (ii) a demanda efetiva da população local.

III. Razões de decidir
4. O levantamento realizado revela quantidade de atos e receita que confirmam a necessidade dos serviços na Comarca de Embu-Guaçu, sem prejuízo do funcionamento da delegação de Itapecerica da Serra, da qual os serviços serão desmembrados.

IV. Dispositivo e tese
5. Acolhimento do pleito para criação do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica na Comarca de Embu-Guaçu.
Tese de julgamento: “1. Reestruturação que prioriza o interesse público. 2. Dados que demonstram a necessidade e a viabilidade de instalação da nova serventia”.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (19/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00097910 e o código AQU21W80.

Legislação e Jurisprudência relevantes citadas:
- Lei n. 8.935/94, art. 26, parágrafo único; Lei Complementar Estadual n. 1.274/2015.
- Parecer CG 41/2024-E, Processo CG n. 2011/156131.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de requerimento formulado pelo Presidente da **Câmara Municipal de Embu-Guaçu** para instalação de Tabelionato de Protesto de Letras e Títulos e de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica naquela Comarca, considerando, notadamente, a distância da cidade de Itapecerica da Serra e a numerosa população idosa, carente de recursos e portadora de deficiências, que se prejudica pela necessidade de deslocamento (fls. 103/104).

Requerimento anterior pela criação de Tabelionato de Protesto em Embu-Guaçu foi indeferido conforme Parecer n. 555/2023-E, aprovado em 12 de dezembro de 2023 pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Fernando Antônio Torres Garcia, quando os estudos indicaram a inviabilidade da medida (fls. 84/87 e 88).

Nenhum fato novo foi apresentado em relação à criação do Tabelionato de Protesto de Letras e Títulos, de modo que o indeferimento, neste ponto, foi mantido até que surja melhor oportunidade para avaliação, com prosseguimento dos estudos para análise do requerimento exclusivamente em relação à instalação do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica (fls. 124/127).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (19/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00097910 e o código AQU21W80.

Dados foram colhidos por força das decisões de fls. 124/127 e 169, com informações prestadas pelas Corregedorias Permanentes (fls. 146 e 155), pelo delegatário interessado (fls. 147/150 e 185/186) e pela Prefeitura do Município de Embu-Guaçu (fls. 194/200), ao lado de sintetização em relatório às fls. 213/219.

É o relatório.

A questão relativa à criação de novas unidades extrajudiciais e, por consequência, a redistribuição de atribuições, deve observar critérios objetivos a serem avaliados em procedimento transparente, com oitiva de todos os interessados (Parecer CG 41/2024- E, Processo CG n. 2011/156131).

Há dois critérios mais relevantes, como ressaltado no parecer citado: viabilidade econômica e demanda efetiva da população:

> "*O primeiro e, indiscutivelmente, o mais importante, é a* ***viabilidade econômica*** *das serventias, tanto daquela que se pretende criar como daquela que será afetada pela introdução da nova estrutura.*
>
> *Em outros termos, a criação de nova unidade deve levar em consideração a viabilidade econômico-financeira da unidade a ser criada e da unidade já em funcionamento, que sofrerá o impacto da medida.*
>
> *A avaliação da viabilidade demandará observação do número de atos praticados pela serventia existente e sua futura sobrevivência à vista da potencial divisão de serviço.*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (19/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00097910 e o código AQU21W80.

A consideração deve envolver, ainda, fatores como a atividade econômica da região e demais aspectos financeiros inerentes aos atos que serão prestados, tais como a possibilidade de renda suficiente para que possa o delegatário suportar as despesas com a prestação do serviço público, em que se incluem aquelas relativas à instalação física da unidade, aquisição de equipamentos e materiais, conservação de arquivos e livros, contratação e remuneração de prepostos, bem como obter, com o que sobejar, o suficiente para sua própria subsistência.

A solidez financeira é, sem dúvida, garantia da prestação adequada dos serviços à população, notadamente porque sua qualidade depende de investimentos e de pessoal capacitado.

*O segundo critério de significativa importância reside no atendimento à **demanda efetiva** da população local que experimenta insatisfação com os serviços extrajudiciais existentes.*

*A análise da demanda real envolve aspectos como o crescimento populacional, características socioeconômicas e necessidades específicas da comunidade, tal como elevação a Comarca e necessidade de deslocamento intermunicipal para acesso aos serviços, sendo fundamental para direcionamento das mudanças de maneira precisa e orientada para o **benefício público**.*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (19/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00097910 e o código AQU21W80.

Somente a compreensão das lacunas e dos desafios enfrentados pelos cidadãos em relação aos serviços permite a implementação das medidas adequadas, de modo que resposta eficaz às suas reais necessidades possa ser dada".

O município de Embu-Guaçu foi elevado a Comarca de entrância intermediária por força da Lei Complementar Estadual n. 1.274/2015 e possuía, no ano de 2022, de acordo com o IBGE, 66.970 habitantes, distribuídos em uma área total de 155,641 km² (fls. 74/76).

O Departamento de Cadastro Imobiliário do município informou que a população é atualmente estimada em 69.385 habitantes (fl. 196 – dezembro de 2024).

A dimensão de referida Comarca e sua população assemelham-se às de várias cidades de pequeno porte do interior do Estado de São Paulo, em que há demanda pelos serviços notariais e de registro.

Ainda assim, Embu-Guaçu não conta com Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica, o que exige deslocamento de seus moradores por mais de 16 km para que tenham acesso aos serviços em questão na Comarca de Itapecerica da Serra (fls. 103/104, 196 e 200).

Não bastasse isso, os dados obtidos quanto aos atos praticados em relação à Comarca de Embu-Guaçu indicam viabilidade econômica na criação de nova unidade imobiliária: de acordo com os balanços anuais, a renda bruta do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itapecerica da Serra supera, atualmente, a faixa dos [redacted] em 2022; R$

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (19/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00097910 e o código AQU21W80.

[redacted] em 2023 e R$[redacted] em 2024 – fls. 205/212), sendo que aproximadamente **30%** dos atos praticados naquela serventia referem-se à Comarca de Embu-Guaçu, o que significará receita bruta superior a [redacted] anuais (fls. 150 e 185/186).

Em números absolutos, o percentual informado de atos relativos à Comarca de Embu-Guaçu corresponde a mais de [redacted] (fl. 217), ou seja, a mais de vinte atos para cada cem habitantes ao longo do ano, o que representa demanda relevante.

Em outros termos, há volume de serviço e renda suficientes tanto para que o Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itapecerica da Serra continue a bem funcionar, como para a criação de serventia com as mesmas atribuições em Embu-Guaçu, o que possibilitará a seus habitantes acesso a tais serviços sem necessidade de deslocamento por mais de 16 km até Itapecerica da Serra.

Vale ressaltar que, embora haja transporte público intermunicipal em operação, a informação da prefeitura é de que o atendimento aos munícipes é precário (fl. 194).

Quanto à informação acerca da alteração da divisa entre os municípios de São Paulo e Embu-Guaçu e da irregularidade do cadastramento dos imóveis dessa região (fls. 147/149), tais fatos não devem ser obstáculo à criação da nova serventia, pois o aperfeiçoamento dos registros e indicadores atingidos poderá ser feito pelo titular da serventia a ser eventualmente criada em Embu-Guaçu conforme haja manifestação de interesse dos munícipes, incumbindo aos delegatários das circunscrições envolvidas exigir as certidões necessárias para se certificarem da inexistência de registros conflitantes e sobreposição de áreas.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (19/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00097910 e o código AQU21W80.

Ademais, transcorrerá ainda prazo bastante razoável até que o desmembramento finalmente se realize, o que dependerá do trâmite do processo legislativo para eventual criação de serventia própria para Comarca de Embu-Guaçu, além do seu efetivo provimento após inclusão em concurso público.

Note-se que a reorganização de serventias extrajudiciais se dá para corrigir situação anômala que compromete a eficiência e a qualidade dos serviços prestados à comunidade de Embu-Guaçu, como bem evidenciado pelos dados recolhidos neste expediente.

Nesta ordem de ideias, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, de rigor o acolhimento do último requerimento formulado para criação do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica na Comarca de Embu-Guaçu.

Oportunamente, deverá ser garantido o direito de opção na forma prevista pelo artigo 29, inciso I, da Lei n. 8.935/94, o qual pode ser exercido pelo delegado que, por desmembramento ou desdobramento, tenha sua base territorial desfalcada, na forma do parecer normativo aprovado no Protocolado CG n. 8.670/99, que disciplina a matéria no âmbito administrativo.

Note-se que tal opção somente é possível quando satisfeitos os seguintes pressupostos: a) exercício por titular de delegação que efetivamente sofra desfalque em sua base territorial; b) feita para a delegação que, criada em razão do desdobramento ou destinatária da parcela de território desmembrado, esteja recebendo a parcela de atribuições perdida pelo delegado optante.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (19/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00097910 e o código AQU21W80.

Necessária, finalmente, publicação de edital, com prazo de dez dias, para que eventual interessado possa, nos limites impostos pela legislação vigente e no parecer normativo aprovado (Protocolado CG n. 8.670/99), exercer o direito de opção previsto no artigo 29, inciso I, da Lei Federal n. 8.935/94.

Destarte, promulgado o projeto de lei, a unidade deverá ser inserida na lista geral de vacância pela data de sua criação na forma da Resolução 80/2009 do Conselho Nacional de Justiça, observando-se que a instalação será efetivada pelo titular oportunamente aprovado em concurso público específico de provas e títulos para a delegação dos serviços notariais e de registro, ressalvado eventual exercício do direito de opção, o que permitirá instalação imediata.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo acolhimento da pretensão, com encaminhamento de anteprojeto de lei de criação do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Embu-Guaçu, o qual segue em anexo, à Egrégia Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, detentora da iniciativa legislativa.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (19/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00097910 e o código AQU21W80.

CONCLUSÃO

Em 17 de fevereiro 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. n. 2022/97910

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **determino o encaminhamento** do anteprojeto de lei à Egrégia Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Dê-se ciência à parte requerente e às Corregedorias Permanentes de todas as serventias envolvidas, solicitando-se comunicação do resultado a elas.

Oportunamente, ao arquivo.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (19/02/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00097910 e o código V115UUI3.

JUSTIFICATIVA

A proposta legislativa ora submetida à Augusta Casa de Leis objetiva a ***criação*** do "*Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Embu-Guaçu".*

Oportuno salientar que, conforme dados do IBGE, o Município de Embu-Guaçu possuía, no ano de 2022, 66.970 habitantes e área total de 155,641 km². A administração municipal informou que, em 2024, a população já era estimada em 69.385 habitantes.

Tal dimensão e a população aproximam-se das de muitas cidades de pequeno porte do interior do Estado de São Paulo, mas referida Comarca não conta com Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica, o que exige o deslocamento de seus moradores por cerca de 16 km para que tenham acesso aos serviços em questão na Comarca de Itapecerica da Serra.

Outrossim, há estudos que comprovam a viabilidade econômica da medida.

Segundo os balanços anuais, a renda bruta do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itapecerica da Serra supera, atualmente, a faixa dos [redacted] em 2022; [redacted] em 2023 e [redacted] em 2024 – fls.205/212), sendo que aproximadamente **30%** dos atos praticados naquela serventia referem-se à Comarca de Embu-Guaçu, o que significará receita bruta superior a [redacted] (fls. 150 e 185/186).

Em números absolutos, o percentual informado de atos relativos à Comarca de Embu-Guaçu corresponde a mais de [redacted]

anuais (fl.217), ou seja, mais de vinte atos para cada cem habitantes ao longo do ano, o que representa demanda relevante.

Não resta dúvida, portanto, de que há volume de serviço e renda suficientes tanto para que o Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itapecerica da Serra continue a bem funcionar, como para a criação de serventia com as mesmas atribuições em Embu-Guaçu, o que possibilitará a seus habitantes acesso a tais serviços sem necessidade de deslocamento por mais de 16 km até Itapecerica da Serra.

Vale ressaltar que, embora haja transporte público intermunicipal em operação, a informação da prefeitura é de que o atendimento aos munícipes é precário.

Encaminha-se, pois, respeitosamente, a essa Augusta Assembleia, proposta de lei que atende às necessidades da população da Comarca de Embu-Guaçu e do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

São Paulo, data registrada no sistema.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Presidente do Tribunal de Justiça
Assinatura Eletrônica

ANTEPROJETO DE LEI

Dispõe sobre a criação de serventia extrajudicial na Comarca de Embu-Guaçu.

Art. 1º - Fica criada a delegação correspondente ao *Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Embu-Guaçu*, desmembrado do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itapecerica da Serra.

Art. 2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.