(497/2024-E)

SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTRO – REQUERIMENTO PARA CRIAÇÃO DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS NA COMARCA DE [redacted] – JUSTIFICATIVA BASEADA NA DESORGANIZAÇÃO TEMPORÁRIA DO SERVIÇO DEVIDO À VACÂNCIA DA SERVENTIA, A SER SUPERADA EM BREVE – DADOS QUE COMPROVAM AUSÊNCIA DE DEMANDA E IMPERTINÊNCIA DA PROVIDÊNCIA NESTE MOMENTO – PARECER PELO INDEFERIMENTO DO PEDIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de requerimento formulado por [redacted] Deputado Estadual, visando à criação de uma segunda serventia de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas na Comarca de [redacted] (fl. 03/04).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (27/07/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00071190 e o código S48DVA31.

O requerente sustenta, em síntese, que há aumento de demanda junto à referida serventia imobiliária, com recorrente atraso na prestação dos serviços; que a unidade é responsável por alguns municípios limítrofes a [redacted] o que contribui para o seu sobrecarregamento; que municípios como [redacted] e [redacted] com menor densidade demográfica e habitacional, contam com mais de uma serventia imobiliária; que o Delegado Regional do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de [redacted] formulou requerimento idêntico perante a Câmara dos Vereadores; que a iniciativa de propositura de lei sobre o tema compete privativamente a este E. Tribunal de Justiça, conforme decidido no julgamento da ADI n. 4.223/SP pelo Supremo Tribunal Federal.

Requerimento no mesmo sentido foi apresentado pela Prefeitura Municipal de [redacted] (fl. 15), pela Câmara Municipal de [redacted] (fls. 17/18) e pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (fls. 45/46 e 102/103), ao lado de pedido do Delegado Regional do CRECI/SP de [redacted] (fls. 47/53 e 104/111).

Manifestação de entidades interessadas às fls. 57/89 e 114/146.

Realizou-se reunião presencial (fls. 152 e 159/161).

Dados foram produzidos pela Prefeitura Municipal de [redacted] (fl. 166) e pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (fls. 167/174).

Informações foram prestadas pela Corregedoria Permanente (fls. 32/34 e 190), pela Prefeitura (fls. 15), pela Câmara

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (27/07/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00071190 e o código S48DVA31.

Municipal (fls. 16/18) e pela interina do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de [redacted] (fls. 36/37 e 191/193), com colheita de dados por força das decisões de fls. 06 e 178 e sintetização às fls. 215/217.

Proposta de criação de serventia extrajudicial para o município de [redacted] foi indeferida (fls. 219/221), notadamente diante da aprovação de Parecer elaborado em dezembro de 2023 no Processo CG n. 2022/87676 (fls. 210/214), com determinação de complementação de dados de produtividade e rendimento do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de [redacted] nos últimos dois anos, considerando-se as divisões territoriais propostas (de acordo com as zonas eleitorais e com os subdistritos dos RCPN).

Acesso ao feito foi negado a terceiro (fls. 234 e 249/250).

Esclarecimentos adicionais foram prestados pela atual interina da serventia imobiliária de [redacted] (fls. 259/260, 378/380 e 382/383) e documentos vieram às fls. 261/373, 384/391 e 394/401, com complementação do relatório às fls. 402/406.

É o relatório.

A questão relativa à criação de novas unidades extrajudiciais deve observar critérios objetivos a serem avaliados em procedimento transparente, com oitiva de todos os interessados (Parecer CG 41/2024- E).

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

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (27/07/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00071190 e o código S48DVA31.

"*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.

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,

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (27/07/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00071190 e o código S48DVA31.

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**.*

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

Consoante se infere do relatório de fls. 402/406, o Município de [redacted] possuía, no ano de 2022 e de acordo com o IBGE, 254.857 habitantes, com área total de 1.136,907 km² (fls. 196/197).

A dimensão de referida Comarca e sua população assemelham-se às de várias cidades de médio porte do interior do Estado de São Paulo.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (27/07/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00071190 e o código S48DVA31.

A pretensão, no caso concreto, é de ampliação da estrutura de serviços extrajudiciais existente, com a criação do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas.

O Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de [redacted] já existente está vago desde 30/01/2022 (fl. 36), com inserção no 13º Concurso Público de Provas e Títulos para provimento (fl. 404).

A serventia em questão também presta serviços aos usuários vindos da Comarca de [redacted] (com 32.178 habitantes e área total 290,978 km², fls. 198/199).

As justificativas apresentadas centram-se na dimensão do município de [redacted] em comparação a outros que contam com mais de uma serventia imobiliária, bem como no aumento da demanda, na demora na prestação do serviço público e na constante devolução de títulos com exigências (fls. 03/04, 17/18, 45/46, 47/53 e 57/89).

Segundo informações encaminhadas pela atual interina do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de [redacted] há diversas limitações ao pleno funcionamento dos serviços, notadamente em relação a contratações não repositórias de colaboradores e aquisição de bens e serviços passíveis de onerar a renda da serventia, devendo qualquer gasto nesse sentido ser autorizado pela Corregedora Permanente, nos termos do item 13, Capítulo XIV, das NSCGJ.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (27/07/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00071190 e o código S48DVA31.

Em que pese tal cenário, afirmou que os prazos são devidamente atendidos, com prestação adequada de serviços às populações dos municípios de [redacted] e [redacted] (fls. 36/37).

A MM. Juíza Corregedora Permanente da unidade em questão não se opôs ao pedido, informando que, por ocasião da vacância, reposição de colaboradores se fez necessária em razão do desligamento de antigos funcionários, com substituição de sistema.

Tais fatos ocasionaram, por um curto intervalo de tempo, atrasos na prestação do serviço, o que resultou em "reclamações efetuadas por alguns corretores de imóveis desta Comarca junto à Ouvidoria da Corregedoria Geral da Justiça, não tendo sido apurada, até aqui, qualquer conduta ilícita por parte da senhora Oficial interina" (fls. 32/34).

Como se vê, o requerimento para criação do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica na Comarca de [redacted] foi formulado em virtude da vacância da serventia imobiliária então existente, o que trouxe momentânea desorganização dos serviços.

Conforme as razões apresentadas pelo Delegado Regional do CRECI/SP de [redacted] "*ante a vacância da Serventia de [redacted] do exercício da interinidade existente no cartório em epígrafe, se faz necessário o pedido almejado*" (fl. 52).

Os dados colhidos evidenciam volume considerável de serviço e rendimento seguro: a renda bruta da serventia foi de R$16.092.524,02 no ano de 2022 e de R$17.411.667,63 no ano de 2023 e a líquida de R$ 7.769.186,65 em 2022 e de R$ 8.809.210,55 em 2023

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (27/07/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00071190 e o código S48DVA31.

(fls. 202/203 e 394/396), com a prática de um total de 39.373 e 48.052 atos, respectivamente (fl. 261), a evidenciar potencial viabilidade econômica para divisão do serviço em duas unidades imobiliárias.

Por outro lado, e como já explicado, para a criação de nova serventia, analisam-se dois fatores objetivos: demanda e viabilidade econômica.

No caso concreto, porém, não se identifica demanda efetiva: atrasos ocorreram em virtude de um fato determinado, a vacância, o que tornou necessária reorganização dos serviços.

Durante a vacância, o serviço é gerido por interino, o qual, como se sabe, sofre várias restrições administrativas, notadamente quanto a novas contratações e investimentos, dependendo de autorização da Corregedoria Permanente:

> "*Quando da extinção da delegação, a serventia vaga retorna à administração do Estado até que seja outorgada a novo delegatário concursado.*
> *Durante o período de vacância, a unidade será gerida por interino nomeado por esta Corregedoria Geral da Justiça, o qual atuará sob supervisão direta da Corregedoria Permanente.*
> *Em outros termos, o interino, enquanto representante do Estado, não conta com a mesma autonomia de gestão que o titular: toda a sua atuação deverá ser precedida de requerimento fundamentado à Corregedoria Permanente, que, por sua vez,*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (27/07/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00071190 e o código S48DVA31.

comunicará todas as ocorrências a esta Corregedoria Geral da Justiça para o devido acompanhamento.
Trata-se, assim, de gestão que não se exerce em caráter privado (artigo 236 da Constituição Federal), mas de forma precária e provisória, sendo o interino preposto do Estado delegante, com remuneração limitada ao teto fixado pelo artigo 37, inciso XI, da Constituição Federal" (Processo CG n. 2024/31347).

No entanto, o serviço foi normalizado, com atendimento dentro dos prazos legais e sem nova reclamação, tal como informado pela MM. Juíza Corregedora Permanente e pela atual Oficial Interina (fls. 32/34 e 36/37).

Esta conclusão se reforça pelo fato de provimento próximo, que se dará ao término do 13º Concurso Público de Outorga, já em curso.

Uma vez provida a delegação, o responsável poderá otimizar as atividades desempenhadas na serventia na forma do artigo 21 da Lei n. 8.935/94, visto que o "*gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro é da responsabilidade exclusiva do respectivo titular, inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal, cabendo-lhe estabelecer normas, condições e obrigações relativas à atribuição de funções e de remuneração de seus prepostos de modo a obter a melhor qualidade na prestação dos serviços*".

O provimento da serventia possibilitará, ainda, melhor conhecimento dos serviços prestados e colheita segura de dados

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (27/07/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00071190 e o código S48DVA31.

(atualização do Indicador Real): como esclarecido às fls. 259/263, enquanto a responsabilidade estava com o anterior titular, os atos registrais eram praticados sem cadastramento adequado do campo "bairro", o que impossibilita divisão territorial adequada, que garanta que as novas unidades a serem criadas manterão renda paritária e condizente à boa continuidade dos serviços.

Nesta ordem de ideias, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, neste momento, é de rigor o indeferimento do pleito formulado.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo desacolhimento da pretensão inicial, com arquivamento dos autos.

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 (27/07/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00071190 e o código S48DVA31.

CONCLUSÃO

Em 25 de julho de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Processo nº 2023/00071190

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **indefiro** a pretensão formulada.

Dê-se ciência do parecer e desta decisão à parte requente, a qual serve como ofício.

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 (26/07/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00071190 e o código 41YZ1MD3.