(706/2024-E)

Ementa: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL INSERIDO EM ÁREA MAIOR. CONTROLE DE DISPONIBILIDADE.

I. Caso em exame

1. Trata-se de recurso administrativo interposto contra sentença que negou a abertura de matrícula de imóvel inserido em área maior, fundamentando-se na necessidade de controle de disponibilidade da área.

2. O recorrente alega que os documentos apresentados comprovam a regularidade da área para fins de registro.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se é possível a abertura de matrícula de imóvel em área maior sem a devida comprovação do controle de disponibilidade da área.

III. Razões de decidir

4. Para a abertura de matrícula em área maior, é imprescindível o controle da disponibilidade, conforme preceitos legais.

5. A ausência de comprovação do controle

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094117-20.2024.8.26.0100 e o código 11A1B97.

inviabiliza a abertura da matrícula, justificando a manutenção da decisão de indeferimento.

IV. Dispositivo e tese

6. Recurso improvido.

7. Tese de julgamento: "1. O controle de disponibilidade é condição essencial para a abertura de matrícula de imóvel em área maior. 2. A falta de comprovação do controle impede a regularização do registro."

Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas: Lei 6.015/73 e NSCGJSP.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por **JOSÉ CARLOS ROCHA** em face da r. sentença de fls. 62/66, proferida pela MMª. Juíza Corregedora Permanente do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que, em procedimento para abertura de matrícula do imóvel descrito em escritura pública de venda e compra pela qual o espólio de Henrique Fraccaroli alienou uma área situada na Rua Ari Siqueira, 115, Vila Matilde, com 390,00 m² ao apelante, manteve a exigência para a prévia apuração de remanescente da área maior objeto da transcrição nº 3.797 do 12º Registro

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094117-20.2024.8.26.0100 e o código 11A1B97.

Imobiliário.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando que o controle de disponibilidade já foi realizado pela Serventia e que não há óbice para negar a abertura de matrícula, pois a Serventia dispõe de todos os elementos necessários para verificação; os imóveis vizinhos encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados em matrículas próprias. Não há lógica em conferir ônus aos apelantes para apurar remanescente de uma gleba de pouco mais de 10 mil m² quando a área a ser matriculada é de 390,00m², que se encontra perfeitamente localizada, descrita e caracterizada (fls. 72/78).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento da apelação (Fls. 97/98).

O recurso foi inicialmente distribuído ao C. Conselho Superior da Magistratura e pela decisão de Vossa Excelência foi redistribuído a essa E. Corregedoria Geral da Justiça (fls. 100/101).

É o relatório.

OPINO.

O recurso não merece provimento, devendo ser integralmente mantida a sentença proferida pela MMª. Juíza Corregedora Permanente.

Ao que consta dos autos, em 30 de abril de 2024, o apelante requereu junto ao 16º Registro Imobiliário da Capital a abertura de matrícula do imóvel situado na Rua Ari Siqueira, 115, Vila Matilde, São Paulo, com 390,00 m², inserido em área maior sob transcrição nº 3.797 do 12º Registro Imobiliário, de propriedade de Henrique Fraccaroli, com a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094117-20.2024.8.26.0100 e o código 11A1B97.

finalidade de promover o registro da escritura pública de venda e compra (fls. 14/17).

Recebido e prenotado o requerimento (nº 652638), foi emitida a seguinte nota devolutiva pela Registradora (fl. 12):

> *"Visto que da transcrição 3.797, do 12º Cartório de Registro de Imóveis, foram destacadas diversas áreas, consequentemente, abrindo matrículas não só nesta Serventia, como também, no 12º Cartório de Registro de Imóveis e no 9º Cartório de Registro de Imóveis, é necessário apresentar requerimento, formulado pelos proprietários, solicitando a apuração da área do remanescente (juntamente com planta, memorial descritivo e ART ou RRT) para que seja feito o controle de disponibilidade de área do imóvel acima transcrito. Posteriormente, após o registro da apuração da área do remanescente, deverá ser apresentado escritura de venda e compra para que seja feita a abertura de matrícula em nome de Soraia Lopes e José Carlos Rocha (princípio da segurança jurídica: art. 1º, da Lei 6.015/73)."*

Pois bem.

Como é sabido, incumbe ao Oficial, quando da qualificação do título, com apoio nas normas e princípios registrários, proceder ao exame de sua regularidade formal e extrínseca.

O caso concreto tem por objeto pedido de abertura de matrícula de uma área de 390,00m², relativa à parcela da transcrição 3.797 do 12º Registro de Imóveis da Capital, de propriedade de Henrique

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094117-20.2024.8.26.0100 e o código 11A1B97.

Fraccaroli. Consta que a transcrição 3.797 correspondente a uma área de pouco mais de 10.000 m² (fls. 48/50), não foi objeto de *loteamento* inscrito ou regularizado perante o Registro de Imóveis, portanto, sem divisão em quadras e lotes, conforme a Lei 6.766/79, havendo tão somente a averbação da abertura de ruas.

O requerimento é feito de forma antecedente à pretensão de registro da escritura pública de compra e venda celebrada pelo apelante com o espólio do titular de domínio, Henrique Fraccaroli.

Como ressaltou a Registradora na nota devolutiva, em razão de tantas alienações e destaques ao longo do tempo, bem ainda na ausência de plano de loteamento e caracterização de lotes, os documentos apresentados pelo interessado não permitem identificar, no plano registral, a exata localização do imóvel e tampouco atender à disponibilidade quantitativa, haja vista que a transcrição 3.797 perdeu suas características de especialização objetiva, inviabilizando o mínimo controle de disponibilidade, **razão determinante para a exigência de prévia apuração do remanescente**.

Não seria possível o ingresso do título à míngua de descrição suficiente da área e dos limites do imóvel remanescente, sob pena de ofensa ao princípio da especialidade objetiva. Há que se pontuar que os documentos técnicos apresentados pelo apelante são insuficientes para afastar o óbice levantado pela Registradora, por ofensa à disponibilidade quantitativa e qualitativa.

Não basta, para tanto, a apresentação de trabalhos técnicos referentes **apenas ao imóvel objeto do título** levado a registro, sendo imprescindível que a descrição existente na transcrição que dará origem à futura matrícula permita localização, no todo, da parcela objeto da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094117-20.2024.8.26.0100 e o código 11A1B97.

escritura de compra e venda, identificando-se no espaço geográfico delimitado pelo registro a porção destacada, o que permitirá, **sobretudo**, o controle da *disponibilidade*.

Ao contrário do sustentado, **do ponto de vista tabular**, não se encontram dados suficientes para individualizar o 'lote' em testilha, bem como o remanescente da área total primitiva, não sendo alterado quadro pela existência de certidões expedidas pela Prefeitura Municipal de São Paulo referentes ao cadastramento de tal terreno, nem a juntada de plantas pelo apelante. São documentos que poderão subsidiar pedido futuro, voltado à retificação ou regularização registrária, mas que não têm o condão, por estranhos ao fólio real, de viabilizar a abertura da matrícula pretendida.

Assim, correta a exigência da prévia apuração da área remanescente da referida transcrição.

Quanto à abertura de matrícula, dispõe o artigo 176 da Lei 6.015/73, na redação trazida pela Lei 14.383/22:

> "*Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.*
>
> *§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:*
>
> *I- cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula;*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094117-20.2024.8.26.0100 e o código 11A1B97.

(...)

II- são requisitos da matrícula: (...)

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

(...)

§ 14. É facultada a abertura da matrícula na circunscrição onde estiver situado o imóvel, a requerimento do interessado ou de ofício, por conveniência do serviço.

§ 15. Ainda que ausentes alguns elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel, a critério do oficial, e que constem os dados do registro anterior, a matrícula poderá ser aberta nos termos do § 14 deste artigo.

§ 16. Se não forem suficientes os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, será exigida a retificação, no caso de requerimento do interessado na forma prevista no § 14 deste artigo, perante a circunscrição de situação do imóvel."

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094117-20.2024.8.26.0100 e o código 11A1B97.



Por seu turno, também regendo a matéria, as Normas da Corregedoria Geral da Justiça, em seu Capítulo XX, preveem:

> *"52. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro 2 de Registro Geral.* ***Caso o imóvel não tenha matrícula própria, esta será obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro ou, ainda:***
>
> *I- quando de tratar de averbação, e a transcrição já possuir todos os requisitos necessários para a abertura de matrícula;*
>
> *II- quando se tratar de averbação que deva ser feita no antigo Livro de Transcrição das Transmissões e neste não houver espaço, à margem da qual será anotada a abertura da matrícula, desde que o imóvel esteja em área da competência registral da mesma serventia, ainda que precária a descrição do imóvel, desde que se refira ao imóvel em sua integralidade;*
>
> *III- nos casos de fusão de matrículas e unificação de imóveis;*
>
> *IV - a requerimento do proprietário.*
>
> *52.1. Na circunscrição onde estiver o imóvel, é facultada a abertura de matrícula a requerimento do interessado ou de ofício, por conveniência do serviço, ainda que faltem elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, contanto que haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel, a critério do oficial, e que se façam constar os*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094117-20.2024.8.26.0100 e o código 11A1B97.

dados do assento anterior.

52.2. Não sendo suficientes os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, para a abertura de matrícula o interessado deverá requerer prévia retificação ao cartório da atual situação do imóvel.

52.3. Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo registral, poderão ser complementados por outros documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade.

(...)

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.

(...)

57. A identificação e caracterização do imóvel compreendem:

I - se urbano: a) a localização e nome do logradouro para o qual faz frente; b) o número, quando se tratar de prédio; ou, sendo terreno, se fica do lado par ou ímpar do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094117-20.2024.8.26.0100 e o código 11A1B97.

logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima; ou número do lote e da quadra, se houver; c) a designação cadastral, se houver.

II- se rural, o código do imóvel e os dados constantes do CCIR, a localização e denominação;

III- o distrito em que se situa o imóvel;

IV - as confrontações, inadmitidas expressões genéricas, tais como "com quem de direito", ou "com sucessores" de determinadas pessoas, que devem ser excluídas, se existentes no registro de origem, indicando- se preferencialmente os imóveis confinantes e seus respectivos registros;

V - a área do imóvel. (...)

57.4. O procedimento previsto no art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73 será adotado quando a descrição original do imóvel sofreu alteração em razão de desfalque parcial, sem que tenha ocorrido a apuração do remanescente."

À luz deste quadro, conforme bem salientado pela Registradora, diante dos diversos desfalques realizados na área abrangida pela transcrição n. 3.797 do 12º Registro de Imóveis da Capital, se faz necessária a prévia apuração da área remanescente pelo procedimento previsto no artigo 213, inciso II, da Lei n. 6.015/73, que ao final será averbada, para averiguação da *disponibilidade* quantitativa da área objeto da transcrição e o aperfeiçoamento da especialidade objetiva, nos termos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094117-20.2024.8.26.0100 e o código 11A1B97.

do artigo 213, § 7º, da LRP e do item 57.4, Capítulo XX, das NSCGJ.

A situação fática, ainda que consolidada (com edificações e lançamentos tributários autônomos), é insuficiente para viabilizar a providência buscada justamente em virtude da exigência normativa e do entendimento jurisprudencial sobre a matéria, conforme inúmeros julgados do C. Conselho Superior da Magistratura:

> *"Recurso Administrativo - Pedido de providências - Alegado desdobro de lotes - Requerimento para abertura de matrículas - Lançamento fiscal que não dispensa a autorização municipal para o desdobro - Inexistência de procedimento administrativo perante a Municipalidade - Parecer pelo não provimento do recurso* (CGJ, Pedido de Providências de autos n. 1003783-42.2021.8.26.0100, Des. Fernando Antonio Torres Garcia, julgado em 07 de março de 2022).
>
> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - ALEGADO DESDOBRO DE LOTE - REQUERIMENTO PARA ABERTURA DE MATRÍCULAS - LANÇAMENTO FISCAL QUE NÃO DISPENSA A AUTORIZAÇÃO MUNICIPAL PARA O DESDOBRO - INEXISTÊNCIA DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PERANTE A MUNICIPALIDADE PARA O DESDOBRO DE LOTE - RECURSO NÃO PROVIDO"* (CGJ, Pedido de Providências de autos n. 1083056-70.2021.8.26.0100, Des. Fernando Antonio Torres Garcia, julgado em 08 de setembro de 2022).
>
> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida inversa - Sucessivos*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094117-20.2024.8.26.0100 e o código 11A1B97.

atos de desdobro, inclusive após abertura da matrícula - Necessidade de prévia retificação de registro para adequação da descrição do imóvel e apuração da área remanescente - Especialidade objetiva - Segurança jurídica - Dúvida inversa procedente - Recurso improvido." (TJSP; Apelação Cível 0001359-63.2016.8.26.0506; Relator (a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2017; Data de Registro: 19/12/2017)

"REGISTRO DE IMÓVEIS. Escritura de compra e venda. Área maior transcrita, com marcos imprecisos e contendo diversos desfalques, perdendo suas características de especialização objetiva. Necessidade de retificação. Apuração de remanescente. Dúvida procedente. Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 100035-06.2018.8.26.0068; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Barueri - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2018; Data de Registro: 06/09/2018)

Em síntese, não há como autorizar a abertura de matrícula de parcela destacada de área maior, quando não for possível controlar, com eficiência, a partir de elementos tabulares, a disponibilidade da área destacada e da remanescente, como é o caso em exame.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ela negar provimento.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094117-20.2024.8.26.0100 e o código 11A1B97.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094117-20.2024.8.26.0100 e o código 11A1B97.

CONCLUSÃO

Em 13 de novembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1094117-20.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora 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 1094117-20.2024.8.26.0100 e o código 11A684F.