(52/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – TRANSCRIÇÃO – AVERBAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEL REJEITADA – LEGITIMIDADE NÃO DEMONSTRADA – FALTA DE INTERESSE PARA A POSTULAÇÃO – COMPETÊNCIA DA CIRCUNSCRIÇÃO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL COMO REGRA PARA A PRÁTICA DE ATOS DE AVERBAÇÃO E DE REGISTRO - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO ADMINISTRATIVO

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo impropriamente denominado de apelação (fls. 514/520), interposto por **Manoel Expedito Bezerra** contra a r. sentença (fls. 493/496), alterada pela decisão a fls. 508, da lavra da MMª Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que manteve o óbice registral à pretendida averbação da localização do imóvel em Cajamar na transcrição nº 6.001 daquela serventia.

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 1123250-44.2023.8.26.0100 e o código F56285.

Segundo a r. sentença, modificada pela decisão a fls. 508, "*resta evidente a limitação dos dados objetivos e subjetivos da transcrição n. 6.001 do 2º RI, que em momento algum cita a cidade de Cajamar como a localidade do imóvel, indicando que, em verdade, ele faz parte da circunscrição de Santana de Parnaíba"* e que "*na concepção deste juízo, a recusa pela averbação de que o imóvel está localizado na cidade de Cajamar se justifica: ele se situa, em verdade, parcialmente em duas cidades: Cajamar (98%) e Pirapora do Bom Jesus (fls. 35/51)",* além do fato de que *"a competência para avaliação do caso é dos Registradores da cidade de Cajamar e de Pirapora do Bom Jesus, perante os quais novas matrículas deverão ser abertas, inclusive mediante retificação prévia, se necessária: (...)".*

Insiste o recorrente, aduzindo que pretende, unicamente, a averbação da localização do imóvel como sendo a cidade de Cajamar na Transcrição nº 6.001 e que a certidão IGC nº 581/2023 de fls. 35/37, atestou, expressamente, que referido imóvel se localizava em Cajamar. Aduz que o IGC é o órgão responsável para o apoio técnico para a aferição das localizações das áreas dos Municípios no Estado de São Paulo, conforme estabelece o artigo 9º do Decreto Estadual nº 64.311/2019, sustentando, ainda, que o memorial descritivo expedido pelo INCRA indica que os logradouros mencionados na Transcrição nº 6.001 são pertencentes ao município de Cajamar. Alega que a ausência da menção expressa à Cajamar é compreensível porque Cajamar era conhecido como distrito da Água Fria, anteriormente integrante de Santana do Parnaíba, cuja emancipação foi promulgada em 1.959.

A douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo provimento parcial do recurso para manter a competência no Ofício do assento de origem e, no mérito, para a manutenção da recusa do Oficial

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 1123250-44.2023.8.26.0100 e o código F56285.

(fls. 533/536).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a sentença desafia o recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pela MMª Juíza Corregedora Permanente.

Na espécie, como o recorrente pretende que seja averbada retificação na transcrição nº 6.001 para constar que o imóvel está localizado no Município de Cajamar/SP, postula a reforma da r. decisão da Corregedoria Permanente, que negou a averbação.

Apresentado o pedido de retificação administrativa da transcrição mencionada, o 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo expediu a nota devolutiva (fls. 32), de seguinte teor:

> *"Inviável a averbação requerida em 07 de agosto de 2023, por MANOEL EXPEDITO BEZERRA, brasileiro, casado, RG. 14.448.410, CPF 030.593.608-55, no sentido de ficar constando que o imóvel objeto da transcrição nº 6.001 de 23 de agosto de 1.932, pertence a Cidade de Cajamar, Comarca de Jundiaí – SP, tendo em vista que, não há elementos de certeza e segurança jurídica, que dito imóvel está localizado na Cidade de Cajamar.*
>
> *A longeva transcrição nº 6.001 de 1.932, desta Serventia, é omissa na localização do imóvel dela objeto, não*

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 1123250-44.2023.8.26.0100 e o código F56285.

mencionando a Cidade de Cajamar, conforme certidão em anexo.

Tal providencia deverá ser requerida administrativamente, perante a 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, onde em procedimento próprio com perícia, irá verificar a exata localização nº 6.001 desta Serventia".

O Juízo a quo, por meio da r. sentença de fls. 493/496, alterada pela decisão de fls. 508, decidiu pela procedência do pedido de providências, aduzindo que a documentação oficial indica que o imóvel está localizado parcialmente na cidade de Cajamar (98%) e parcialmente na cidade de Pirapora do Bom Jesus (2%), considerando, portanto, justificada a recusa de averbação de que o imóvel estaria localizado unicamente em Cajamar. Além disso, a r. decisão atribuiu a avaliação do caso aos Registradores das cidades de Cajamar e de Pirapora do Bom Jesus, perante os quais novas matrículas deveriam ser abertas, inclusive mediante retificação prévia, se necessária.

Inconformado com a decisão, o interessado recorreu, fls. 514/520, pretendendo sua reforma.

Mas razão não lhe assiste, salvo melhor juízo de Vossa Excelência.

In casu, como já mencionado, o ato pretendido é o de averbação de retificação administrativa do registro para a inserção da localização do imóvel na Cidade de Cajamar/SP.

Todavia, pelos documentos acostados aos autos, não há como concluir pela legitimidade do requerente para a postulação da retificação em apreço.

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 1123250-44.2023.8.26.0100 e o código F56285.

Conforme informado pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, precedentemente ao presente pedido de providências, o recorrente deduziu pedido de apuração de remanescente de uma área de 574,0043 hectares da transcrição nº 6.001, denominado Fazenda Guaturinho, o que lhe foi negado, conforme nota devolutiva nº 509.832, datada de 17/11/2022, fls. 58/61. O óbice fundou-se, em suma, na impossibilidade (1) de aferir que a área pleiteada estava inserida na descrição dos imóveis da transcrição nº 6001, e (2) de cumprir a especialidade subjetiva porque não se pôde apurar que referida área tenha pertencido a Antonio da Rocha Penteado e sua esposa Josefina Goulart Leitão, conforme carta de sentença/formal de partilha do inerente inventário, autos nº 709/2006, da Vara de Família e Sucessões da Comarca de Itu.

Do mesmo modo, no atual pedido de providências, não se mostra possível suprir a qualificação subjetiva, já que inalterada a situação registral do imóvel.

Se o postulante não lograra atender à especialidade subjetiva por ocasião do pedido de apuração do remanescente da área da transcrição em pauta, igualmente não logrará atender dita especialidade na pretensão de inserir a localização do imóvel no fólio real.

Aliás, dos autos não é possível nem mesmo saber qual seria sua relação com o espólio de Antônio da Rocha Penteado, daí porque não se vislumbra presente sua legitimidade para a retificação da transcrição do imóvel.

Ainda que superada a questão, não teria o postulante interesse em requerer a retificação de todo o imóvel da transcrição de nº 6.001, mas apenas dos 574,0043 hectares em tese nela inseridos.

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 1123250-44.2023.8.26.0100 e o código F56285.

Nada havendo nos autos que atribua a propriedade ou os direitos sobre o imóvel em sua totalidade ao recorrente (aliás, também não há idêntica demonstração quanto aos 574,0043 ha), não se lhe reconhece interesse de retificar a transcrição correspondente.

Não bastasse, a Certidão expedida pelo Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (fls. 35) dá conta de que o imóvel da transcrição em tela *"pertence à jurisdição territorial dos* ***MUNICÍPIOS DE CAJAMAR*** *– 98% (noventa e oito por cento) da área, e de* ***PIRAPORA DO BOM JESUS*** *– 2% (dois por cento) restantes"*, pelo que se mostra justificada a não inserção da localização do imóvel como sendo pertencente exclusivamente ao Município de Cajamar, na esteira do que decidido em sentença.

Informada a localização do imóvel, em documento oficial, parte em Cajamar e parte em Pirapora do Bom Jesus, inviável seja desprezada essa realidade e inserido dado outro no fólio real, como se o imóvel, apenas por estar localizado em maior parte na cidade de Cajamar, pudesse ser totalmente inserido na referida localização.

Na hipótese de eventual remanescente de área correspondente à Fazenda Guaturinho (574,0043 ha) estar localizado exclusivamente no Município de Cajamar, caberá ao interessado tomar as providências necessárias para o devido destaque e, então, inserir a localização correspondente.

Quer dizer, uma vez atendido ao princípio da especialidade subjetiva e demonstrado que a área correspondente à Fazenda Guaturinho está inserida na transcrição nº 6.001 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, será possível apurar seu remanescente e inserir a localização pertinente.

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 1123250-44.2023.8.26.0100 e o código F56285.

No que se refere à circunscrição competente para a averbação postulada, convém abordar o que a legislação de regência estabelece.

Assim dispõe o artigo 169, inciso I, da Lei nº 6.015/1973:

"Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 desta Lei são obrigatórios e serão efetuados na serventia da situação do imóvel, observado o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - as averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, observado o disposto no inciso I do § 1º e no § 18 do art. 176 desta Lei; (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022".

Por sua vez, o inciso I do § 1º e o § 18 do art. 176 estabelecem:

"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. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por

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 1123250-44.2023.8.26.0100 e o código F56285.

ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula; (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

[...]

§ 18. Quando se tratar de transcrição que não possua todos os requisitos para a abertura de matrícula, admitir-se-á que se façam na circunscrição de origem, à margem do título, as averbações necessárias. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022) "

Da leitura dos dispositivos normativos transcritos, conclui-se que a regra é a de que os atos de registro e averbação sejam efetuados na serventia da situação do imóvel, mas, em caso de transcrição que não possua todos os requisitos para a abertura de matrícula, se admitirá que se façam na circunscrição de origem, à margem do título, as averbações necessárias.

Em sentido semelhante, dispõe o item 10 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ, com destaque para os incisos I a IV:

"10. Todos os atos enumerados no item acima são obrigatórios e deverão ser efetuados no cartório da situação do imóvel, observado o seguinte:

I – se desde logo for possível abrir a matrícula, esta providência será tomada no cartório da atual situação do imóvel, ainda que o ato por lavrar seja uma averbação apenas; nesta hipótese, é vedado fazer averbação no cartório de origem;

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 1123250-44.2023.8.26.0100 e o código F56285.

II – as averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro (transcrição ou inscrição) a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, sempre que a matrícula não puder ser aberta no cartório da atual situação do imóvel; a impossibilidade de abrir-se matrícula no cartório da atual situação do imóvel deve ser justificada em nota devolutiva;

III – se a transcrição não possuir, desde logo, todos os elementos necessários para a abertura de matrícula, as averbações serão feitas no ofício anterior, à margem da transcrição ou da inscrição de origem;

IV – para o imóvel situado em duas ou mais circunscrições, serão abertas matrículas em todos os relativos cartórios; as matrículas conterão remissões recíprocas, e os atos de registro e averbação serão praticados apenas no cartório da circunscrição em que estiver situada a maior área, averbando-se, sem conteúdo econômico, a circunstância no outro ofício de registro de imóveis; se a área for idêntica em todas as circunscrições, será adotado o mesmo procedimento, sempre com remissões recíprocas, mas fazendo-se os registros e as averbações no cartório de escolha do interessado, e averbada a circunstância no outro ofício de registro de imóveis, sem conteúdo financeiro;"

Vê-se, portanto, que as NSCGJ igualmente estabelecem a regra de que os atos de registro e de averbações serão efetuados no

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 1123250-44.2023.8.26.0100 e o código F56285.

cartório da situação do imóvel, excetuando-se, todavia, (i) a hipótese de se tratar de transcrição que não possua, desde logo, todos os elementos necessários para a abertura de matrícula, caso em que as averbações serão feitas no ofício anterior, (ii) assim como a hipótese de impossibilidade de abertura de matrícula no cartório da situação do imóvel, o que deverá ser justificado em nota devolutiva, caso em que as averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro (transcrição ou inscrição) a que se referirem.

Na espécie, o imóvel está transcrito na Comarca da Capital, sob nº 6.001, mas atualmente está situado parte em Cajamar (98%) e parte em Pirapora do Bom Jesus (2%).

Considerada a regra de que as averbações sejam feitas no cartório da situação do imóvel, e havendo de se abrir matrícula para substituir a transcrição, o Oficial em que situado o imóvel é o competente para os atos de registro e de averbação, assim como para a abertura da matrícula, a menos que justifique a impossibilidade de fazê-lo em nota devolutiva.

No caso, como o imóvel está situado em duas circunscrições, há de se aplicar a regra do inciso IV, do item 10, do Capítulo XX, do Tomo II, das NSCGJ.

Cabe ao interessado deduzir seu pedido aos Oficiais de Registro de Imóveis competentes, conforme as regras legais e normativas incidentes e, caso negada a prática do ato, deduzir novo pedido de providências ao Juiz Corregedor Permanente, com eventual recurso a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado

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 1123250-44.2023.8.26.0100 e o código F56285.

critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento, mantendo-se a r. sentença.

Sub censura.

São Paulo, 26 de janeiro de 2024.

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 1123250-44.2023.8.26.0100 e o código F56285.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 30 de janeiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1123250-44.2023.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**, mantendo-se a r. sentença.

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 1123250-44.2023.8.26.0100 e o código F5629D.