

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000779-48.2023.8.26.0125

(528/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RECURSO ADMINISTRATIVO – RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE REGISTRO – AVERBAÇÃO – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 169, I, DA LEI 6.015/1973 – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo impropriamente denominado de apelação interposto por **Takeo Shimada** contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Capivari, que manteve o óbice imposto à averbação de retificação administrativa de registro referente ao imóvel matriculado sob nº 5.577 naquela serventia imobiliária (fls. 279/282).

Alega o recorrente, em síntese, que a Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Capivari é competente para o ato de retificação da descrição do imóvel, ainda que referido bem tenha passado a pertencer às Comarcas de Monte Mor (13%) e Indaiatuba (87%), por força do que dispõe o artigo 169, I, da Lei nº 6.015/1973. Requer a reforma da sentença para a retificação do registro da área do imóvel perante a serventia imobiliária de Capivari, ou, alternativamente, para a indicação do Registro de Imóveis competente para a realização do ato pretendido, tendo em vista as recusas dos Oficiais de Registro de Indaiatuba e Monte Mor (fls. 288/295).

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 1000779-48.2023.8.26.0125 e o código F1047C.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 308/311).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é o de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão.

Apresentado o pedido de retificação administrativa de registro referente ao imóvel objeto da matrícula nº 5.577 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Capivari, foi expedida nota devolutiva nº 163.203 (fls. 248/249), cujo trecho se transcreve:

> *"1) O imóvel retificando, objeto da matrícula n.º 5.577, deste Registro, situa-se no município e comarca de Monte Mor, SP. Conforme parágrafos 14 a 18 do artigo 176 da Lei de Registros Públicos (6.015/73), incluídos pela Lei n.º 14.382/2022, a retificação deverá ser processada na comarca de situação do imóvel, excluindo-se da regra do inciso I do artigo 169, da mesma lei.* ***Exceção a essa regra (de retificação na comarca de situação), que possibilita a retificação na comarca de origem, é o caso de transcrição que não possua todos os requisitos para a abertura de matrícula, o que não é o caso presente. A retificação, assim, deverá ser processada perante o Registro de Imóveis da comarca de situação do imóvel, nos termos do parágrafo 16, do citado artigo 176."***

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 1000779-48.2023.8.26.0125 e o código F1047C.

O Juízo *a quo*, por meio da r. sentença de fl. 279/282, decidiu pela manutenção do óbice imposto pela Oficial Registradora, negando a averbação da retificação do registro imobiliário do imóvel localizado em outra circunscrição territorial, sob o fundamento de que a competência para análise, processamento e averbação do pedido de retificação de área e abertura de matrícula é dos Oficiais de Registro de Imóveis do local em que situado o bem.

Inconformado com a decisão, o impugnante interpôs recurso administrativo (fls. 288/295), pretendendo sua reforma ou, alternativamente, a indicação do local para a prática do ato.

Mas o óbice deve ser mantido, salvo melhor juízo de Vossa Excelência.

In casu, o ato pretendido é o de averbação de retificação administrativa do registro para a perfeita descrição da área do imóvel matriculado sob o nº 5.577, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Capivari, que atualmente está situado em Monte Mor e Indaiatuba.

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".*

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 1000779-48.2023.8.26.0125 e o código F1047C.

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

> *"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. (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 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:

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 1000779-48.2023.8.26.0125 e o código F1047C.

"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;

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;"

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 1000779-48.2023.8.26.0125 e o código F1047C.

Vê-se, portanto, que as NSCGJ igualmente estabelecem a regra de que os atos de registro e de averbações serão efetuados no 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, assim como (ii) 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 matriculado na Comarca de Capivari, sob nº 5.577, mas atualmente está situado parte em Monte Mor (13%) e parte em Indaiatuba (87%).

Não se tem, portanto, transcrição, mas matrícula do imóvel em referência, razão pela qual não se cogita da exceção prevista no inciso I do artigo 169 da Lei de Registros Públicos e no item 10, III, do Capítulo XX, do Tomo II, das NSCGJ.

Além disso, também não está configurada a situação descrita no item 10, II, do Capítulo XX, do Tomo II, das NSCGJ, haja vista que não há recusa do cartório da atual situação do imóvel quanto à impossibilidade de abertura de matrícula.

As recusas dos cartórios de Indaiatuba e de Monte Mor foram fundadas exclusivamente na atribuição territorial para a prática do ato postulado, sendo que a serventia de Monte Mor entendeu que tal atribuição é do local em que situada a maior parte do imóvel, ou seja, Indaiatuba (fls. 244/247), enquanto a serventia de Indaiatuba entendeu que a atribuição territorial é do local de origem (fls. 241/242).

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 1000779-48.2023.8.26.0125 e o código F1047C.

Como o imóvel está situado parte em Monte Mor e parte em Indaiatuba, e não se configurando as situações excepcionais previstas nas regras de regência a justificar a prática do ato pela serventia de origem, correta a recusa da Registradora de Capivari.

A atribuição para a prática do ato postulado, no caso, é do cartório de Indaiatuba, já que a maior parte do imóvel está lá situada, devendo se proceder de acordo com o que estabelece o item 10, inciso IV, do Capítulo XX, do Tomo II, das NSCGJ.

Apesar de reconhecida a atribuição do Registrador de Imóveis de Indaiatuba para a prática do ato, cabe ao interessado deduzir seu pedido ao Oficial de Registro de Imóveis competente, 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, como bem decidido em sentença.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 30 de novembro de 2023.

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 1000779-48.2023.8.26.0125 e o código F1047C.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 1º de dezembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1000779-48.2023.8.26.0125

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, **negando-lhe** provimento.

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 1000779-48.2023.8.26.0125 e o código F10997.