(213/2026-E)

Direito Registral. Pedido de Providências. Reclamação de morosidade excessiva em procedimento registral de empreendimento imobiliário, decorrente de exigências abusivas. Vício de fundamentação da sentença. Não caracterização. Prazos legais e regulamentares devidamente observados. Legalidade da exigência de protocolo em separado de requerimento de unificação de matrículas, ao invés de conjuntamente com o registro da incorporação. Certidão vintenária da nova matrícula. Informação aparentemente disponível na própria unidade de serviço (item 8, Cap. XX, NSCGJ). Impugnação especificada e fundamentada somente no recurso administrativo. Legalidade da exigência a ser apurada pela Corregedoria Permanente, com oportunidade de manifestação do registrador. Recurso desprovido, com determinação de apuração baseada no poder hierárquico desta CGJ.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de pedido de providências instaurado a requerimento de MF7 Borges Lagoa Incorporadora SPE Ltda., no qual formula reclamação contra o 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital. Em resumo, manifesta insatisfação com o serviço prestado pela serventia, alegando morosidade excessiva na condução de procedimento registral relativo a empreendimento imobiliário, resultando em prejuízos à sua atividade empresarial. Relata que no dia 28/08/2025 foi prenotado o pedido de incorporação imobiliária, com diversos requerimentos, do qual resultou nota devolutiva em 04/09/2025, com exigência de prenotação em separado da unificação das matrículas. Afirma que no dia 10/09/2025 formulou pedido de reconsideração, tendo sido emitida nova nota devolutiva em 19/09/2025. Em 23/09/2025, cumpriu a determinação de prenotar em separado. Alega que no dia 02/10/2025 foi feito o pagamento dos emolumentos. Todavia, no dia 09/10/2025 ainda não tinha sido disponibilizada certidão da matrícula unificada. Imputando descumprimento da lei e violação de deveres funcionais, requer a apuração da responsabilidade do Registrador (fls. 03/09).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0053644-72.2025.8.26.0100 e o código 1696E1D.

O Oficial manifestou-se a fls. 30/36. Em suma, disse que em 28/08/2025 a reclamante apresentou um único requerimento contendo sete pedidos distintos, relacionados ao mesmo empreendimento imobiliário, e que, após quatro dias úteis, em 03/09/2025, o título foi devolvido com exigências. Informa que o título foi reapresentado em 11/09/2025 sem atendimento integral das exigências, e que em 18/09/2025 foi novamente devolvido, cinco dias úteis após a reapresentação. Afirma que a prenotação nº 969.037 venceu por decurso de prazo, sem atendimento das exigências e sem suscitação de dúvida, tendo o interessado apresentado novamente o título em 24/09/2025, prenotado sob nº 971.753. Por fim, após qualificação positiva em 02/10/2025, cinco dias após a apresentação, o pagamento dos emolumentos foi confirmado em 03/10/2025 e o título registrado em 06/10/2025, sendo a certidão disponibilizada em 09/10/2025, quatro dias úteis após a compensação. Defende regular cumprimento dos prazos.

Intimada para réplica, a reclamante quedou-se inerte (fls. 60).

Em primeiro grau, o Ministério Público opinou pelo arquivamento do feito (fls. 63/64).

A sentença determinou o arquivamento do feito, à falta de elementos de relevo disciplinar (fls. 66/68).

A reclamante interpôs recurso administrativo (fls. 99/112) reiterando, em suma, os fundamentos fáticos e jurídicos anteriormente articulados. Em acréscimo, alega preliminar de nulidade por vício de motivação da decisão recorrida. No mérito, pormenoriza a sequência fática ocorrida na serventia, sustentando a ilegalidade das exigências realizadas (prenotação em separado do requerimento de averbação da unificação das matrículas; retificação do requerimento inicial da incorporação imobiliária, para que nele conste o número da nova matrícula; certidão vintenária atualizada). Afirma que as exigências abusivas tiveram o escopo de postergar indevidamente os prazos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0053644-72.2025.8.26.0100 e o código 1696E1D.

legais da serventia, causando prejuízo à atividade da recorrente. Nesses termos, pede a reforma da decisão.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 128/131).

É o relatório.

OPINO.

Salvo entendimento diverso de Vossa Excelência, o recurso comporta **desprovimento**.

A sentença não padece de vício de fundamentação, tendo enfrentado todas as alegações da reclamante em sua manifestação de fls. 3/9.

Nela, a recorrente limita-se a narrar a sequência dos fatos ocorridos, entre requerimentos, notas devolutivas e apresentações de títulos e documentos. Conclui com genérica imputação de infrações disciplinares relacionadas a prazos e deveres anexos, todavia sem especificar nexo entre conduta e infração, nem fundamentar o que, no seu entender, caracterizaria falta funcional.

À impugnação assim formulada o MM. Juízo Corregedor Permanente respondeu mediante suficiente e adstrita fundamentação. Não tinha o dever de se manifestar sobre questões até então não articuladas.

Somente em recurso administrativo a recorrente houve por bem pormenorizar, de maneira fundamentada, seu descontentamento, expondo razões sobre a suposta ilegalidade das exigências (prenotação em separado de requerimento de unificação das matrículas; certidão vintenária atualizada) e violação a deveres de eficiência e de dignificar a função registral.

Ausente, portanto, qualquer nulidade na sentença.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0053644-72.2025.8.26.0100 e o código 1696E1D.

No mérito, melhor sorte não leva a recorrente.

A sequência cronológica dos atos atesta que os prazos legais e regulamentares foram devidamente cumpridos, como demonstrado na decisão recorrida:

> "Da análise dos documentos juntados, extrai-se que, em 28/08/2025, a reclamante protocolizou um único requerimento contendo sete solicitações distintas, todas vinculadas ao mesmo empreendimento imobiliário, tendo o título sido devolvido com exigências em 03/09/2025, após o decurso de quatro dias úteis; que, reapresentado em 11/09/2025 sem o integral cumprimento das exigências formuladas, foi novamente devolvido em 18/09/2025, cinco dias úteis após a reapresentação; que a prenotação nº 969.037 perdeu sua eficácia pelo decurso do prazo, sem atendimento das exigências e sem suscitação de dúvida, motivo pelo qual o interessado reapresentou o título em 24/09/2025, sob a prenotação nº 971.753; que, após qualificação positiva em 02/10/2025, cinco dias após a nova apresentação, houve a confirmação do pagamento dos emolumentos em 03/10/2025, sendo o registro efetivado em 06/10/2025 e a certidão disponibilizada em 09/10/2025, quatro dias úteis após a compensação.
>
> Portanto, na qualificação registrária do título, a serventia observou rigorosamente o prazo legal de dez dias, nos termos do artigo 188, *caput*, da Lei n. 6.015/73" (fls. 67/68).

Como se observa, a efetivação dos atos registrais almejados pela recorrente estendeu-se no tempo em razão de seguidas notas devolutivas, decorrentes de qualificações negativas realizadas dentro dos prazos legais e regulamentares (art. 188, LRP; item 41 e subitens 41.1 e 41.2, Cap. XX, NSCGJ).

Vale destacar que a qualificação negativa não caracteriza, por si, descumprimento de prazo nem intuito protelatório do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0053644-72.2025.8.26.0100 e o código 1696E1D.

registrador. A ele compete qualificar o título e formular exigências que repute cabíveis, o que sempre acarretará dispêndio de tempo superior ao que ocorreria em caso de qualificação positiva.

Eventual exigência tida por ilegal pelo apresentante enseja suscitação de dúvida (art. 198, LRP), o que não foi requerido pela recorrente.

Outrossim, ainda que a exigência do registrador seja eventualmente reconhecida como indevida pela jurisdição administrativa, disso não decorre, necessariamente, conduta arbitrária e merecedora de atuação censório-disciplinar. O procedimento de dúvida presta-se, justamente, a dirimir controvérsias jurídicas no mais das vezes legítimas e desprovidas de propósito abusivo por parte do oficial.

Nessa perspectiva, considerando-se o trâmite regular das devoluções, a recorrente não se desincumbiu de apontar, especificamente, descumprimento de prazo. A contagem dos prazos não pode ser feita como se as exigências inexistissem.

No mais, impõe-se exame revisional hierárquico provocado pela peça recursal, no que tange às questões que, como dito, não foram previamente submetidas à Corregedoria Permanente.

Com relação à exigência de protocolo em separado do requerimento de unificação de matrículas, não se vislumbra ilegalidade.

Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado. Caso não disponha de matrícula própria, ela será obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro, inclusive nos casos de unificação de imóveis, como ora se verifica (item 52, III, Cap. XX, NSCGJ).

> 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: [...]

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0053644-72.2025.8.26.0100 e o código 1696E1D.

III – nos casos de fusão de matrículas e unificação de imóveis.

Desse modo, considerando que o pretendido registro da incorporação haveria de ocorrer em imóvel ainda desprovido de matrícula própria, que resultaria da unificação, era admissível que, para melhor organização do serviço, essa unificação ocorresse mediante protocolo autônomo.

O requerimento em separado da unificação justificava-se não apenas por motivo lógico-jurídico – o registro da incorporação supõe a preexistência da matrícula unificada – como, também, por razões práticas de melhor organização do serviço registral, a juízo do oficial, a quem cabe a gestão de sua atividade.

Nesse contexto, as circunstâncias concretas indicavam a segmentação como caminho aparentemente mais eficiente e adequado – análise documental referente à unificação de 7 matrículas, em apartado do volume e complexidade de documentos concernentes ao procedimento de incorporação que se seguiria.

Sendo assim, não prospera a alegação de que a exigência de tramitação em apartado constituiu subterfúgio do Oficial para postergação indevida do prazo, nem de que atentou contra os deveres de eficiência e dignificação da função registral.

Por sua vez, uma vez unificadas as matrículas, era mesmo necessário retificar o requerimento inicial da incorporação imobiliária, para que nele se fizesse constar o número da nova matrícula.

Por fim, com relação à exigência de apresentação de certidão vintenária da nova matrícula unificada, inserida em nota devolutiva de 03/09/2025 (fls. 47), a recorrente não formulou impugnação específica em sua reclamação inicial, vindo a fazê-lo somente em grau de recurso, quando sustentou violação ao item 8, Cap. XX, das NSCGJ:

"8. Quando a tramitação do título depender de informações

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0053644-72.2025.8.26.0100 e o código 1696E1D.



> disponíveis na própria unidade de serviço ou em serviços de informações de órgãos oficiais publicadas na internet, deverá o Oficial obtê-las e certificar a fonte que acessou, evitando-se a devolução do título para cumprimento de exigências. Havendo incidência de taxas ou emolumentos, o pagamento deverá ser feito na retirada do título, desde que a busca das informações onerosas tenha sido previamente autorizada pelo apresentante"

Ao que parece, a certidão exigida era dispensável, vez que se tratava de informação em princípio disponível na própria serventia.

É certo, no entanto, que o Oficial não teve a oportunidade de se manifestar a respeito, ante questionamento específico e fundamentado da recorrente somente neste recurso.

Sendo assim, de rigor a prévia apuração do ocorrido pela Corregedoria Permanente, com a adoção das medidas instrutórias, administrativas e disciplinares que reputar cabíveis.

Nesses termos, e considerando, ainda, a manifestação ministerial convergente, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de **negar provimento** ao recurso administrativo, mantendo-se a sentença tal como lançada.

Com base no poder hierárquico desta E. CGJ, **opino** seja determinado à Corregedoria Permanente que apure a conduta do Oficial de exigir apresentação de certidão vintenária da nova matrícula unificada, à luz do disposto no item 8, Cap. XX, das NSCGJ.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0053644-72.2025.8.26.0100 e o código 1696E1D.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 27 de maio de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0053644-72.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Em razão do poder hierárquico desta Corregedoria, **determino** à Corregedoria Permanente que apure a conduta do Oficial de exigir apresentação de certidão vintenária da nova matrícula unificada, à luz do disposto no item 8, Cap. XX, das NSCGJ.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0053644-72.2025.8.26.0100 e o código 16B923A.