(514/2025-E)

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – LOTEAMENTO – INQUÉRITO CIVIL – MENÇÃO EM CERTIDÕES IMOBILIÁRIAS – IMPOSSIBILIDADE – AUSÊNCIA DE ORDEM JUDICIAL – PRINCÍPIO DA LEGALIDADE – RECURSO ADMINISTRATIVO PROVIDO.

I. **Caso em Exame**. **1**. Pedido formulado por incorporadora/loteadora para que não conste, nas certidões imobiliárias relacionadas ao loteamento Residencial Bela Vita, registrado na matrícula n.º 106.838 do RI de Bragança Paulista, informação acerca da existência de inquérito civil instaurado pelo Ministério Público. **2**. Oficial que, embora tenha recusado a averbação-notícia, passou a mencionar o inquérito civil nas certidões, com fundamento em orientação normativa administrativa. **3**. Sentença do MM Juízo Corregedor Permanente que manteve a conduta do Oficial. **4**. Apelação interposta, recebida como recurso administrativo.

II. **Questão em Discussão**. **5**. Discute-se a possibilidade de inclusão, em certidões imobiliárias, de informação relativa à existência de inquérito civil instaurado para apuração de irregularidade em loteamento, ausente ordem judicial e inexistente averbação correspondente no fólio real.

III. **Razões de Decidir**. **6**. A portaria de instauração

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000802-04.2025.8.26.0099 e o código 1507E95.

de inquérito civil e o ofício ministerial não constituem título hábil ao ingresso no fólio real, inexistindo previsão legal que autorize averbação-notícia de procedimento administrativo inquisitorial. **7**. A averbação premonitória pressupõe processo jurisdicional em curso e ordem judicial, não se compatibilizando com a natureza administrativa do inquérito civil. **8**. A certidão imobiliária não pode conter informação estranha ao teor da matrícula, nem ampliar, por via indireta, publicidade que a lei veda no registro. **9**. A inclusão da informação em certidões, quando rejeitado o ingresso no fólio real, viola o princípio da legalidade e o devido processo legal, além de produzir efeitos práticos indevidos sobre a disponibilidade e a circulação do imóvel.

IV. **Dispositivo**. **10**. Recurso administrativo provido, para determinar que, uma vez ausente averbação e inexistente ordem judicial, não conste das certidões imobiliárias relacionadas ao loteamento qualquer menção à existência do inquérito civil indicado.

V. **Tese**: **1**. A instauração de inquérito civil, por si só, não autoriza averbação ou menção em certidões imobiliárias, na falta de título registrável e de ordem judicial. **2**. A certidão imobiliária deve refletir o conteúdo do fólio real, sendo vedada a inclusão de informação que a lei não admite como registrável ou averbável.

Legislação citada: Constituição Federal, art. 5.º,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000802-04.2025.8.26.0099 e o código 1507E95.

LIV; Lei n.º 6.015/1973, arts. 167, 221 e 246.

Jurisprudência citada: STJ, RMS n.º 58.769/RJ, rel. Min. Assusete Magalhães, j. 15.9.2020; CGJ/TJSP, Protocolado CG 8.505/00, parecer aprovado em 4 de julho de 2000.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

A interessada AC2M Empreendimentos Imobiliários SPE – Ltda requer que, das certidões relacionados ao loteamento registrado na matrícula n.º 106.838 do RI de Bragança Paulista, não conste a informação sobre a existência do inquérito civil n.º 14.0215.0003773/2023-6, instaurado pela Promotoria de Justiça da Comarca de Bragança Paulista, até porque, na falta de ordem judicial, vedada a sua averbação.

Argumenta que a menção ao inquérito civil, ao constar de certidões referentes ao loteamento Residencial Bella Vita, produz efeitos práticos equivalentes aos da averbação, razão por que também dependeria de autorização judicial, inexistente na espécie. Acrescenta, ainda, que o empreendimento conta com todas as aprovações, autorizações e licenças exigidas, tendo sido regularmente registrado na serventia predial.

Sustenta, por fim, que a divulgação da existência de inquérito civil, sem prévio controle judicial e sem observância do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa, atinge seu bom nome, desvaloriza o empreendimento e afugenta potenciais adquirentes, carecendo de amparo legal (fls. 7-19).

O Oficial do RI de Bragança Paulista, ao apresentar o pedido

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000802-04.2025.8.26.0099 e o código 1507E95.

de providências de fls. 1-5, afirmou agir em conformidade com orientação normativa da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, consubstanciada no Protocolado CG n.º 8.505/00, entendimento prestigiado pelo MM Juízo Corregedor Permanente na r. sentença de fls. 84-85.

Inconformada, a interessa interpôs apelação, reiterando, em suma, nas razões de fls. 90-110, os fundamentos anteriormente deduzidos.

A Procuradoria-Geral da Justiça, no parecer de fls. 124-126, manifestou-se pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

1. A Promotoria de Justiça de Bragança Paulista, ao instaurar o inquérito civil nº 14.0215.0003773/2023-6, destinado a apurar a legalidade da aprovação do Loteamento Bella Vita e a viabilidade de sua implantação, oficiou ao Registro de Imóveis local "solicitando ... que promova as devidas e possíveis anotações na matrícula n.º 106.838 (e em outras eventualmente existentes relacionadas ao empreendimento imobiliário ...), bem como nas certidões a serem expedidas, como forma de resguardo dos interesses de terceiros e adquirentes de boa-fé. ..." (fls. 56-59).

Recebida cópia da portaria inaugural do inquérito civil, o Oficial recusou a averbação-notícia referente à existência do inquérito civil, mas passou a fazer menção ao procedimento ministerial nas certidões imobiliárias relativas ao loteamento, amparando-se no parecer aprovado no Protocolado CG 8.505/00, em 4 de julho de 2000.

Segundo esse precedente – de lavra do então MM Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça, hoje Desembargador deste E. Tribunal, Dr. Luis Paulo Aliende Ribeiro –, seria admissível a inclusão, nas certidões imobiliárias, de informação relativa à instauração de procedimento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000802-04.2025.8.26.0099 e o código 1507E95.

ou ação versando sobre irregularidade no parcelamento do solo, providência que não se confunde com ato de averbação.

A interessada, irresignada com a r. sentença que respaldou a atuação do Oficial, interpôs a apelação de fls. 90-110, a qual, por versar sobre matéria estranha a registro em sentido estrito, deve ser recepcionada como recurso administrativo, em atenção à regra do art. 246 do Decreto-lei Complementar n.º 3/1969 e ao princípio da fungibilidade recursal.

2. O recurso, a meu sentir, merece provimento.

A averbação pretendida – averbação premonitória da existência de inquérito civil – não tem cabimento, na falta de ordem judicial.

Primeiro, por ausência de título hábil. Com efeito, a portaria de instauração do inquérito civil e o ofício encaminhado à serventia predial não se qualificam como título registrável, seja em sentido próprio, por não se enquadrarem na lista dos títulos causais, prevista no art. 167, I, da Lei n.º 6.015/1973, seja em sentido impróprio, pois não se encontram arrolados no art. 221 também da Lei de Registros Públicos.

Sob o aspecto formal, portanto, não comportam ingresso no fólio real.

Além disso, o conteúdo desses documentos não se refere a situação legalmente estabelecida como registrável ou averbável: não traduz situação jurídico-real, mutação jurídico-real, não afeta direitos reais inscritos, nem repercute, direta ou indiretamente, sobre a situação jurídica do imóvel. Sob essa ótica, ausente ordem judicial, a averbação requerida mostra-se, também, desautorizada.

Ainda que a enumeração legal das hipóteses de averbação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000802-04.2025.8.26.0099 e o código 1507E95.

tenha caráter exemplificativo – à luz da abertura conferida pelo art. 246, *caput*, da Lei n.º 6.015/1973[1] – é pressuposto indispensável do ato que a averbação importe alteração do registro ou repercuta nos direitos inscritos, tenha potência, ao menos, para repercutir sobre situação jurídico-real. Não é o que ocorre na espécie.

A averbação premonitória, por não ser constitutiva nem declarativa própria – integrativa de registro –, exige expressa previsão normativa, inexistente no caso concreto.

A negativa do Oficial, portanto, encontra amparo no princípio da legalidade.

Como leciona Afrânio de Carvalho, "o exame da legalidade do título recai ... quer sobre o aspecto da sua aptidão para mudar o direito real, inclusive o seu relacionamento com o registro, quer sobre o aspecto da idoneidade de sua forma extrínseca"[2], acrescentando que "o registro não é o desaguadouro comum de todos e quaisquer títulos, senão apenas daqueles que confiram uma posição jurídico-real e sejam previstos em lei como registráveis."[3]

No caso em exame, tanto a forma quanto o conteúdo do título inviabilizam, sem margem a dúvida, a averbação pretendida.

3. A inscrição premonitória pretendida exige ordem judicial. Pressupõe a existência de processo contencioso no qual se discuta a licitude e a regularidade do empreendimento imobiliário – da aprovação e da implantação do Loteamento Bela Vita –, podendo a averbação ser buscada,

---

[1] Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.
[2] *Registro de Imóveis*. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 258.
[3] *Op. cit.*, p. 263.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000802-04.2025.8.26.0099 e o código 1507E95.

inclusive, em sede de tutela provisória de urgência, por meio de procedimento antecedente.

No justo escólio de Narciso Orlandi, a averbação premonitória reclama autorização judicial "para que haja um filtro de qualidade nas averbações"[4], apto a avaliar sua pertinência como providência de alerta a terceiros, potenciais adquirentes de lotes, quanto a riscos patrimoniais.

São, por isso, sob esse enfoque, inadmissíveis averbações soltas, desvinculadas de processo jurisdicional. A averbação requerida é, por sua natureza, então como toda averbação preventiva, condicional e temporária.

Como ensina Afrânio de Carvalho, "a inscrição preventiva é sempre provisória", além de condicional, "por depender da eventualidade de que o direito que provisoriamente assegura adquira firmeza ... pelo êxito da ação ..."[5]

O inquérito civil, por sua vez, é procedimento administrativo de natureza inquisitorial, destinado à colheita de elementos de convicção para eventual propositura de ação civil pública. Não constitui processo, não instaura relação jurídico-processual e não se submete, em regra, ao devido processo legal, ao contraditório e à ampla defesa. Em si considerado, logo, é insuficiente para legitimar qualquer inscrição no registro imobiliário.

4. Se falta amparo legal à averbação-notícia, se a informação a respeito da existência do inquérito civil não pode aparecer nas matrículas dos imóveis relacionados ao empreendimento imobiliário, menos sentido ainda faz admitir que tal informação conste das certidões imobiliárias.

A certidão não é espaço informativo autônomo nem pode, em

[4] *Registro de Imóveis*. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 99.
[5] *Op. cit.*, p. 150 e 152.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000802-04.2025.8.26.0099 e o código 1507E95.

regra, ampliar o conteúdo do fólio real. Como lembra Narciso Orlandi, “a única informação que o oficial pode acrescentar à certidão, porque não consta da matrícula, é a eventual existência de prenotação em curso”.

Na hipótese, aliás, inexiste risco concreto ou ameaça atual a justificar a publicidade da informação. A averbação premonitória — ainda quando juridicamente admissível — deve ser utilizada com parcimônia, pois restringe, ainda que reflexamente, a disponibilidade do bem. Serve para alertar terceiros, não para criar obstáculos indevidos ao exercício do direito de propriedade.[6]

Permitir que a informação conste das certidões, quando vedado o seu ingresso no fólio real, equivale a admitir uma averbação indireta, sem título e sem controle judicial, com efeitos práticos idênticos aos do ato formalmente rejeitado.

Enfim, "em que pese a importância de se dar publicidade à população acerca de eventuais irregularidades em parcelamentos, a fim de proteger terceiros de boa-fé, adquirentes de suas frações, e contribuir para a ordenada ocupação do solo, há que se observar o devido processo legal, assegurado no art. 5.º, LIV, da CF/88 ..." (RMS n.º 58.769/RJ, rel. Min. Assusete Magalhães, j. 15.9.2020)

Sob essa perspectiva, decorridos mais de vinte e cinco anos, justifica-se, à vista das balizas acima expostas, rever a orientação normativa fixada por meio do Protocolado CG. 8.505/00.

Pelo todo exposto, o parecer que ora submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência propõe o **conhecimento da apelação como recurso administrativo e o seu provimento**, para determinar que,

[6] Narciso Orlandi, *op. cit.*, p. 56.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000802-04.2025.8.26.0099 e o código 1507E95.

ausente averbação e na falta de ordem judicial, não conste das certidões imobiliárias relativas ao Loteamento Bella Vita qualquer informação acerca da existência do inquérito civil n.º 14.0215.0003773/2023-6.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANO GONÇALVES PAES LEME
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000802-04.2025.8.26.0099 e o código 1507E95.

CONCLUSÃO

Em 15 de dezembro de 2025, 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 1000802-04.2025.8.26.0099

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele dou provimento, para para determinar que, **ausente averbação e na falta de ordem judicial**, não conste das certidões imobiliárias relativas ao Loteamento Bella Vita qualquer informação acerca da existência do inquérito civil n.º 14.0215.0003773/2023-6.

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 1000802-04.2025.8.26.0099 e o código 150D594.