PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1139297-59.2024.8.26.0100

(751/2024-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. AVERBAÇÃO DE NUMERAÇÃO PREDIAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso interposto contra sentença que manteve o óbice à averbação de numeração de imóvel. O recorrente alega que a numeração serve para situar o imóvel no logradouro, independentemente da existência de construção, e pede a reforma da sentença para autorizar a averbação.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível a averbação de numeração predial em terreno sem construção averbada.

III. **Razões de Decidir**

3. O art. 167, II, 4, da Lei nº 6.015/73, não permite a averbação de numeração em terreno não numerado sem construção averbada.

4. A atribuição de numeração a terreno com construção não regularizada poderia gerar falsa impressão de regularização.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1139297-59.2024.8.26.0100 e o código 11D2216.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A averbação de inserção de numeração sem regularização da construção não é permitida.

Legislação Citada:

Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 4.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por Antonio Renzullo contra a r. sentença de fls. 34/38, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 8º Registro de Imóveis da Capital, que manteve o óbice à averbação de numeração do imóvel da matrícula 211.272 daquela serventia.

Alega o recorrente, em síntese, que a numeração serve para situar o imóvel no logradouro, independentemente da existência de construção. Sustenta que a averbação da numeração predial na matrícula não depende da regularização da construção nem a tornará regular. Pede, ao final, a reforma da sentença para que seja autorizada a averbação (fls. 44/47).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 58/59).

É o relatório.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1139297-59.2024.8.26.0100 e o código 11D2216.

O imóvel matriculado sob nº 211.272 do 8º Registro de Imóveis da Capital é assim descrito:

> "*Terreno situado na Rua Pedra Bela, localizado no lado esquerdo dessa rua, a 51,12m da esquina da Avenida Antonio Munhoz Bonilha, contando de quem desta vai para a Avenida Inajar de Souza, antiga Rua Dornelândia, na Vila Carolina, no 44º Subdistrito – Limão, medindo 5,075 m de frente; 24,78m da frente aos fundos, do lado direito de quem do imóvel olha para a rua; 24,67m do lado esquerdo e 5,075m nos fundos, com a área de 125,00m², confrontando do lado direito com propriedade de Bernardino Zanella, do lado esquerdo e nos fundos com propriedades de José Siqueira Brito, sua mulher e outros*" (fls. 15).

A descrição revela que o terreno não possui construção averbada nem é numerado.

Pretende o recorrente, sem regularizar construção que comprovadamente há no local (cf. certidão da Prefeitura de fls. 9), inserir não uma, mas duas numerações para o lote (61 e 61-A – fls. 9).

A pretensão foi negada pelo registrador e pela MM. Juíza Corregedora Permanente (fls. 34/38).

E o óbice está correto.

Preceitua o art. 167, II, 4, da Lei nº 6.015/73:

> *Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1139297-59.2024.8.26.0100 e o código 11D2216.

(...)

II - a averbação:

(...)

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

Não havendo mudança de numeração, mas inserção de numeração em terreno não numerado, não há permissão legal para a averbação.

No mesmo sentido as NSCGJ, que, no item 57, I, "b", do Capítulo XX, preceituam que a numeração é indispensável apenas na hipótese de haver prédios construídos[1].

Mas não é só.

De acordo com a certidão de fls. 9, a construção de 100m² existente no local foi erigida em 1972 e até hoje não foi averbada na matrícula do bem (fls. 15/18).

A atribuição de dois números distintos ao lote (61 e 61-A – fls. 9), que possui construção não regularizada perante a serventia imobiliária há mais de cinquenta anos, geraria a falsa impressão de que houve regularização da edificação.

Assim, cabe ao interessado promover a averbação da

[1] *57. A identificação e caracterização do imóvel compreendem:*
I – se urbano:
(...)
b) o número, quando se tratar de prédio; ou, sendo terreno, se fica do lado par ou ímpar do 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;

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1139297-59.2024.8.26.0100 e o código 11D2216.

edificação existente no local, ocasião em que a inserção das numerações será autorizada no mesmo ato.

A r. sentença prolatada, portanto, deve ser integralmente mantida.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1139297-59.2024.8.26.0100 e o código 11D2216.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 17 de dezembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Ariane Rossini Costa, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1139297-59.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor 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 1139297-59.2024.8.26.0100 e o código 11E16CC.