PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1023776-65.2024.8.26.0068

(476/2025-E)

EMENTA: RECURSO ADMINISTRATIVO. REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PARA ABERTURA DE MATRÍCULA. PARTE REQUERENTE QUE SUSTENTA TER ADQUIRIDO UNIDADE AUTÔNOMA EM INCORPORAÇÃO E PAGADO O FINANCIAMENTO, COM RECONHECIMENTO DA QUITAÇÃO EM JUÍZO. FALÊNCIA DA INCORPORADORA, SEM OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA. ÓBICE NO SENTIDO DE AUSÊNCIA DE REGISTRO DE ATO DE TRANSMISSÃO DE PROPRIEDADE E FINANCIAMENTO NA MATRÍCULA . AUSÊNCIA DE TÍTULO. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

I. **Caso em exame**

1. Trata-se de recurso administrativo interposto contra sentença que julgou improcedente pedido de abertura de matrícula para unidade autônoma em empreendimento (apartamento com vaga de garagem). A parte requerente sustenta ter adquirido o bem e solvido o seu financiamento, com reconhecimento judicial do pagamento, sendo que houve falência da incorporadora, o que impede a regularização do domínio. Óbice consistente na ausência de registro de ato de transmissão/financiamento.

II. **Questão em discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se possível a abertura de matrícula autônoma na hipótese.

III. **Razões de decidir**

3. Documentos apresentados com o pedido que não são suficientes para abertura de matrícula autônoma. 4. Como não há registro na matrícula do ato de transmissão/financiamento do imóvel, a abertura de matrícula da unidade autônoma depende da complementação dos documentos apresentados

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023776-65.2024.8.26.0068 e o código 14E095F.

(instrumento de renegociação de dívida com a incorporadora e termo de quitação emitido pela Caixa Econômica Federal por força de decisão judicial). Outra via cabível para regularização do domínio: usucapião.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Parecer pelo não provimento do recurso.

Tese de julgamento: "1. Registro prévio de transmissão da propriedade ou de direitos reais sobre a unidade autônoma é necessário para abertura de matrícula. 2. A conclusão é a mesma em relação a eventual financiamento com alienação fiduciária ou hipoteca. 3. Outra via cabível para regularização do domínio: usucapião".

Legislação relevante citada:

- Lei n.6.015/73, artigos 167, I e 221.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Jaqueline Fernandes** contra r. sentença da MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri, que julgou improcedente pedido de providências administrativas para abertura de matrícula para unidade autônoma localizada na rua Ancião Sebastião Antonini, n. 61, Jardim das Margaridas, Jandira - São Paulo (Edifício Orquídeas, apartamento 12, bloco 24 – prenotação n. 606.467, de 27 de março de 2025 – fls. 50 e 58).

A Corregedoria Permanente manteve a recusa sob o fundamento de ausência de título de transmissão de propriedade e de registro de incorporação ou da instituição de condomínio na matrícula-mãe, a qual conta com gravame de indisponibilidade (fls. 129/131).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023776-65.2024.8.26.0068 e o código 14E095F.

Inconformada, a parte recorrente alega que adquiriu a unidade autônoma do empreendimento Edifício Orquídeas em 2000 da empresa Roma Incorporadora e Administradora de Bens Ltda mediante financiamento pela Caixa Econômica Federal; que não obteve escritura definitiva em razão da falência da alienante; que, apesar de ter pagado o financiamento, somente obteve termo de quitação da Caixa Econômica Federal por força de decisão judicial; que apresentou o termo de quitação ao serviço imobiliário, o qual se recusa a abrir matrícula autônoma para seu apartamento, em que reside há anos; que a matrícula-mãe conta com indisponibilidade que pode prejudicar seus direitos, a tornar necessária tutela de urgência (fls. 136/140).

A Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 167/168).

É o relatório.

De início, vale observar que, como se busca abertura de matrícula, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Vejamos os motivos.

A parte recorrente aduz ter adquirido unidade autônoma futura no empreendimento Edifício Orquídeas e quitado seu financiamento, pelo que busca abertura de matrícula própria para seu imóvel, com as providências devidas em relação à matrícula-mãe, que conta com restrições (indisponibilidade).

A justificativa é a ausência de escritura definitiva outorgada pela incorporadora, que veio à falência.

Para tanto, apresentou, como título, termo de quitação obtido da Caixa Econômica Federal em juízo (fls. 14/27), além de instrumento particular

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023776-65.2024.8.26.0068 e o código 14E095F.

de confissão de dívida e rerratificação de compromisso particular de compra e venda e outras avenças (fls. 09/13).

Tal documentação, porém, como bem ressaltado pelo Oficial, não constitui título suficiente para registro da transmissão da propriedade e abertura de nova matrícula para a unidade autônoma já que a matrícula-mãe ainda permanece em nome da pessoa jurídica Roma, sem registro de ato de alienação, sendo que há ordens de indisponibilidade averbadas (matrícula n. 31.786 - fls. 28, 48/75 e 76/105).

Os documentos apresentados pela parte não constituem, portanto, título **em sentido próprio**, no sentido de título causal de registro (causa ou fundamento do direito ou da obrigação que se pretende ver registrado), pois o termo de quitação obtido judicialmente, ainda que acompanhado do instrumento de confissão de dívida celebrado com a incorporadora, é estranho ao rol do artigo 167, inciso I, da Lei de Registros Públicos[1].

Em outros termos, está ausente título de outorga de direito real pela proprietária tabular, Roma Incorporadora, em favor da parte recorrente.

Os documentos apresentados também não constituem título **em sentido impróprio**, uma vez não arrolados no artigo 221 da Lei de Registros Públicos.

Título em sentido impróprio não está relacionado "com a causa ou o fundamento do direito, mas com o instrumento que terá por objeto o título causal inscritível, aquele documento que o deverá materializar, produzindo os efeitos legais *erga omnes* somente a partir do seu ingresso no registro predial e

[1] Berthe, Marcelo Martins. Títulos judiciais e o Registro imobiliário, disponível em https://arisp.wordpress.com/wp-content/uploads/2008/06/010-berthe-titulos-judiciais.pdf, com acesso em 01/12/2025, e Lei de Registros Públicos Comentada, coordenação de José Manuel de Arruda Alvim Neto, Alexandre Laizo Clápis e Everaldo Augusto Cambler, Rio de Janeiro: editora Forense, 2014, página 1160.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023776-65.2024.8.26.0068 e o código 14E095F.

enquanto nele permanecer inscrito (princípio da inscrição)"[2].

No Brasil, o sistema de transmissão da propriedade imobiliária é de título e modo, isto é, o negócio jurídico obrigacional (título) per si não é capaz de transmitir definitivamente a propriedade imobiliária, sendo imprescindível o registro (modo) para encerrar a transmutação jurídico-real. Assim, o direito real sobre o imóvel nasce com a união indissociável de dois elementos: o acordo de vontades, consubstanciado no título, e o registro. Tanto um como outro são pressupostos para aquisição do direito real[3].

A realização de atos registrais por presunção não é possível, ainda que os fatos jurídicos narrados estejam razoavelmente demonstrados: o Registrador não pode, a partir de decisão judicial que determina a expedição de termo de quitação de financiamento, deduzir e registrar a transmissão da propriedade de um imóvel sem ter em mãos o acordo de vontade que originalmente deu causa a essa nova situação jurídica.

E, havendo obrigação de formalizar negócio jurídico relativo à transmissão de direitos reais, eventual resistência pode ser suprida por provimento jurisdicional, mas em ação própria da qual participem os contratantes (as partes em litígio, no caso, a incorporadora), em respeito ao contraditório.

No caso concreto, o imóvel foi objeto de incorporação imobiliária composta de 640 unidades autônomas distribuídas em 40 blocos (R.07, fls. 78/81).

A conclusão da construção do bloco n. 24, no qual está localizada a unidade autônoma adquirida pela recorrente, foi averbada em 27 de outubro de 2000, quando também registrada a especificação parcial do

[2] Idem.
[3] RIBEIRO, Moacyr. 5. Tokenização de Ativos Imobiliários: A Aquisição de Imóveis com Um Clique. Disrupção ou Retrocesso? Revista Jurídica Brasileira - Vol. 3, Nº 11, 2025 - 09/2025. Disponível em: https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/revista-juridica-brasileira-vol-3-n-11-2025-09-2025/4931591793, com acesso em 01/12/2025.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023776-65.2024.8.26.0068 e o código 14E095F.

condomínio, com adesão desse bloco à convenção condominial anteriormente registrada (Av.38, R.39 e Av.40/31.786, fls. 95/96), o que conferiu existência legal à unidade autônoma n.12, cuja matrícula não foi aberta por não constar alienação, oneração ou constituição de direito real, como ocorreu com outras unidades integrantes do mesmo condomínio (certidão de fl. 104).

Nota-se, ainda, que o contrato de fls. 09/13 indica que a incorporadora já havia outorgado escritura de compra e venda do imóvel à adquirente (cláusula segunda, parágrafo único – fl. 09).

Resta evidente, portanto, que, para abertura de matrícula para a unidade autônoma em questão, haverá necessidade de apresentação de título hábil para registro da transmissão de propriedade: escritura definitiva de compra e venda ou decisão judicial que determine expressamente a regularização do domínio.

Na impossibilidade, regularização será possível pela usucapião, que pode ser promovida tanto por acesso ao Poder Judiciário (ação judicial) como à própria serventia imobiliária (procedimento extrajudicial).

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e de que a ele seja **negado provimento**.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023776-65.2024.8.26.0068 e o código 14E095F.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1023776-65.2024.8.26.0068

Vistos.

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

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 1023776-65.2024.8.26.0068 e o código 14E1E4E.