(148/2025-E)

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. REORGANIZAÇÃO DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO. REESTRUTURAÇÃO DAS CIRCUNSCRIÇÕES IMOBILIÁRIAS DA COMARCA DE CAMPINAS. AUSÊNCIA DE INTERESSE PÚBLICO. AUSÊNCIA DE DADOS DETALHADOS NO CADASTRO IMOBILIÁRIO PARA REDISTRIBUIÇÃO DOS SERVIÇOS. SOLUÇÃO PREVISTA EM LEI PARA O DESMEMBRAMENTO TERRITORIAL (DIREITO DE OPÇÃO). PARECER PELO INDEFERIMENTO.

I. Caso em exame

1. Expediente instaurado a pedido de Oficial de Registro de Imóveis que teve sua base de atuação desmembrada com a criação de nova unidade em Comarca vizinha. 2. Ausência de interesse público na providência. 3. Dificuldade na indexação de dados detalhados das diferentes regiões do município por ausência de indicação geográfica específica nos registros eletrônicos. 4. Solução prevista em lei para a hipótese (direito de opção).

II. Questão em discussão

5. A questão em discussão consiste em determinar se a reestruturação das circunscrições imobiliárias da

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (15/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073007 e o código YJ8638GS.

Comarca de Campinas é necessária e viável com base nos dados disponíveis.

III. Razões de Decidir

6. Ausência de interesse público na reestruturação.

7. Dados atuais que não permitem redivisão equilibrada e estável das circunscrições.

8. Solução na Lei n. 8.935/94 para a hipótese de desmembramento territorial: direito de opção (artigo 29, inciso I).

IV. Dispositivo e Tese

9. Parecer pelo indeferimento do pedido de reestruturação.

Tese de julgamento: "1. A reestruturação das circunscrições imobiliárias deve ser motivada pelo interesse público e somente pode ser desenhada com base em dados precisos e detalhados, o que não se faz presente no caso. 2. Desmembramento territorial que se resolve pelo direito de opção (artigo 29, inciso I, da Lei n. 8.935/94)".

Legislação e Jurisprudência citadas:

- Lei n. 8.935/94.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (15/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073007 e o código YJ18638GS.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de expediente instaurado a pedido do Oficial do 4º Registro de Imóveis da Comarca de Campinas para recomposição da respectiva circunscrição imobiliária em virtude de desmembramento territorial sofrido para criação do Registro de Imóveis na Comarca de Paulínia, objeto do Projeto de Lei n.271/2024, que tramitou perante a Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo.

O seu pedido é de recomposição de sua base territorial mediante desmembramento de parte da área da 3ª circunscrição de Campinas, que é a de maior porte, e agregamento de parte da área da 1ª circunscrição caso se julgue necessário o estabelecimento de um único território contínuo.

O Oficial sustenta que o 4º Registro de Imóveis já está instalado e estruturado, de modo que a sua extinção seria um retrocesso; que a redução da 4ª circunscrição imobiliária inviabiliza seu funcionamento, tornando a serventia deficitária; que, por mais que se reduzam as despesas, o custo operacional continuará muito alto para a arrecadação; que a área remanescente sob sua competência não tem perspectiva de crescimento por estar em perímetro de Área de Proteção Ambiental, ao contrário do que se vê em relação às demais circunscrições (fls.02/34).

O Oficial do 2º Registro de Imóveis informou que a sua circunscrição não é afetada pela proposta apresentada (fls.320/322).

Os Oficiais do 1º e 3º Registro de Imóveis de Campinas apresentaram manifestação conjunta sustentando que o regime jurídico do exercício da função registral não garante qualquer espécie de equilíbrio

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (15/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073007 e o código YJ18638GS.

remuneratório entre os delegatários de uma mesma Comarca; que a Lei Federal 8.935/1994 assegura o direito de opção ao Oficial do 4º Registro de Imóveis; que a proposta traduz uma transversão de interesses privados em questões de interesse público; que não existe legislação que permita aos Oficiais a postulação de revisão de circunscrição em seu favor ou a opção pela circunscrição de outro titular concursado; que não é possível, sem novo concurso, a modificação da serventia outorgada ou transferência de localidade; que a redistribuição da Comarca seria uma maneira de driblar a prioridade de escolha das serventias dos candidatos mais bem classificados no concurso; que há precedentes do CNJ e do STF nesse sentido; que há perspectiva de desenvolvimento da região com o lançamento de novos empreendimentos. Ressaltam ser ainda mais grave a proposta do requerente quando se analisa o caso pela perspectiva da Oficial do 3º RI, que foi investida na delegação pouco tempo antes da instauração deste expediente sem ter sido informada sobre uma possível redistribuição, sendo que realizou investimentos vultosos na expectativa de permanecer na serventia nos moldes em que outorgada. Também indicaram outras serventias com arrecadação semelhante ou inferior àquela demonstrada pelo 4º Oficial de RI a partir da perda dos atos relacionados à Comarca de Paulínia, o que confirma a viabilidade da manutenção da unidade sem prejuízo na qualidade dos serviços oferecidos. Por fim, refutam danos aos funcionários da serventia extrajudicial que será desmembrada (fls.333/380 e 381/428).

Sem prejuízo do processo legislativo iniciado, determinou-se a coleta de dados de produtividade e renda para estudo paralelo quanto à viabilidade da reestruturação (fls.296/301).

Aos autos, vieram manifestações dos Oficiais de Registro de Imóveis (fls.320/322, 333/380, 784/792, 857/860 e 958/960), das MM. Juízas

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (15/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073007 e o código YJ8638GS.

Corregedoras Permanentes (fls.332 e 684/686) e da Administração Municipal (fls.774/778).

Os balanços e relatórios das unidades em análise estão às fls.688/723 e os dados foram sintetizados no relatório de fls.724/727.

Por não existir banco de dados indexado por áreas geográficas, os Oficiais do 1º e 3º Registros de Imóveis apresentaram levantamento parcial de atos por bairros (fls.784/852 e 958/1029).

Devido à inércia da parte requerente na apresentação dos dados necessários ao estudo, o feito permaneceu aguardando provocação no arquivo (fls.1031 e 1033).

As informações faltantes foram apresentadas em 21 de março de 2025 e agregadas ao relatório final (fls.1095/1102 e 1104/1106).

É o relatório.

Considerando as informações disponíveis, verifica-se que não há fundamento fático ou jurídico para a reestruturação pretendida.

Por primeiro, porque não há interesse público na providência: para a criação de nova serventia imobiliária em Paulínia, realizaram-se estudos exaustivos, os quais concluíram pela viabilidade econômica tanto da serventia a ser desmembrada como daquela a ser criada, o que se confirma pela manifestação contrária da Prefeitura de fls. 775/778 e pelos informes de fls. 1095/1102.

Note-se que a média de arrecadação bruta dos quatro Registros de Imóveis de Campinas nos anos de 2020 a 2023, de acordo com os dados do Portal Justiça Aberta do CNJ, foi de R[redacted] (fl.10).

Esse total se divide na seguinte proporção: 37,5% correspondem ao rendimento do 3º RI, 28,09% ao rendimento do 1º RI, 19,73% ao rendimento do 2º RI e 14,67% ao rendimento do 4º RI.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (15/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073007 e o código YJ18638GS.

A 4ª Circunscrição, que é a menor, apresentou nesse período rendimento médio bruto de R[redacted] ao ano. Com a exclusão do território de Paulínia, o rendimento anual bruto projetado será de R[redacted].

Por outro lado, algumas serventias da Comarca de Campinas apresentaram rendimento inferior no ano de 2023, como é o caso do RCPN de Sousas (R[redacted]), o 2º RTDPJ (R[redacted] e o 1º RCPN (R[redacted]), tudo conforme apurado pelos Oficiais do 1º e 3º RI também com base nos dados do Portal Justiça Aberta do CNJ (fl.358).

Tais informações confirmam a total viabilidade econômica na manutenção do 4º RI após o desmembramento da sua área de atuação, embora com redução das despesas operacionais pelo redimensionamento de sua estrutura cartorária, que deverá acompanhar a redução da demanda de serviços.

Por segundo, porque os dados disponíveis atualmente não permitem divisão segura, equilibrada e estável. Ou seja, os dados atualmente existentes no cadastro imobiliário das serventias não permitem indexação eficiente.

Reproduzir a divisão dos subdistritos do Registro Civil de Pessoas Naturais ou das zonas eleitorais existentes é alternativa prática, mas que tem pouca relação com as necessidades atinentes ao Registro de Imóveis.

De fato, o rendimento decorrente da prática de determinado ato não corresponde necessariamente à complexidade do serviço desenvolvido: a transmissão de imóvel valorizado, envolvendo partes que dispõem de assessoria jurídica, normalmente resulta em procedimento mais simples e emolumentos mais relevantes se comparada a um processo de regularização de núcleo urbano informal realizado no interesse social.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (15/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073007 e o código YJ8638GS.

Por terceiro, porque há solução para a perda sofrida pelo Oficial do 4º Registro de Imóveis: exercício do direito de opção previsto pelo artigo 29, inciso I, da Lei n. 8.935/94, o qual está em vias de ser garantido no Processo de autos n. 2023/00063138.

Ante do exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que o pedido de reestruturação das circunscrições imobiliárias da Comarca de Campinas seja **indeferido**, dando-se ciência às Corregedorias Permanentes e aos delegatários interessados, com arquivamento dos autos.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (15/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073007 e o código YJ8638GS.

CONCLUSÃO

Em 14 de abril de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. n. 2024/00073007

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **indefiro o pedido** de reestruturação das circunscrições imobiliárias da Comarca de Campinas, determinando que seja dada ciência às Corregedorias Permanentes e aos delegatários interessados, com arquivamento dos autos.

Cópia da presente decisão e do parecer aprovado serve como ofício.

Oportunamente, ao arquivo.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (14/04/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073007 e o código WV9V7E60.