



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

Processo CG 2014/00141141

(302/14-E)

CGJ



REGISTRO DE IMÓVEIS – AVERBAÇÃO – Complementação da qualificação dos proprietários constantes da matrícula de imóvel – Requerimento formulado pela adquirente do imóvel, em cumprimento a exigência formulada em nota devolutiva referente ao registro da escritura de compra e venda – Nova prenotação necessária, por se tratar de título diverso e apresentado desacompanhado da escritura – Possibilidade de requerimento por terceiro – Art. 217 da Lei nº 6.015/73 – Interesse da requerente, adquirente do imóvel, manifesto – Ausência da menção da matrícula do imóvel no requerimento de averbação suprido por documento que o acompanha – Requerimento de retificação que observa o disposto no art. 246, §1º, da Lei nº 6.015/73 – Recurso provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por Rosângela Mara de Magalhães contra a r. decisão de fls. 26/27, que manteve a recusa da Oficiala de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Adélia em averbar a qualificação dos proprietários do imóvel objeto da matrícula nº 407.

Alega a recorrente que, em cumprimento parcial da nota devolutiva nº 48.992, apresentou a documentação necessária à averbação da qualificação dos proprietários do imóvel objeto da matrícula nº 407, porém a



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

Processo CG 2014/00141141

registradora se negou a recebê-la como cumprimento da nota, abrindo novo protocolo e emitindo nova nota de devolução, em razão de a apresentante não ser proprietária do imóvel e de o requerimento não conter a qualificação de quem assina e a especificação do imóvel. Sustenta que o art. 217 da Lei nº 6.015/73 determina que a averbação pode ser provocada por qualquer pessoa, não sendo necessária a solicitação pelo inventariante. Aduz, ainda, que o imóvel no qual se pretende a prática do ato está sendo especificado desde o início do procedimento, tanto que na própria nota devolutiva a Oficiala constou sua matrícula.

A D. Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 44/47).

É o relatório.

Opino.

Inicialmente, afasta-se a alegação da recorrente de que a registradora vem formulando exigências para o registro de título de forma parcelada, em desacordo com o item 40, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ), que dispõe:

40. É dever do Registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado. Havendo exigências de qualquer ordem, deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, de forma clara e objetiva, em formato eletrônico ou papel timbrado do cartório, com identificação e assinatura do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou requerer a suscitação de dúvida ou procedimento administrativo.

É que, no caso dos autos, a fim de cumprir parcialmente as



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

Processo CG 2014/00141141

exigências feitas pela registradora quando da qualificação de escritura de compra e venda de imóvel prenotada sob o nº 48.992, a recorrente apresentou novos documentos, situação que se amolda ao previsto no item 40.2 das NSCGJ:

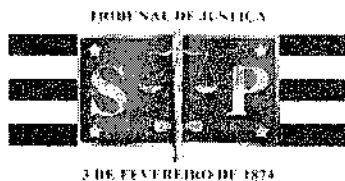
40.2. Ressalva-se a emissão de segunda nota de exigência, exclusivamente, na hipótese de, cumpridas as exigências primitivamente formuladas, surgirem elementos que não constavam do título anteriormente qualificado ou em razão do cumprimento parcial das exigências formuladas anteriormente.

Neste sentido, lecionam Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra:

As exigências para qualificar o título para o registro deverão ser feitas todas de uma vez, considerando-se irregular e protelatória a prática de exigências sucessivas quando os motivos já se encontravam presentes nos documentos apresentados desde o primeiro exame. (...) Todavia, existem situações em que a devolução com exigências solicita a apresentação de novos documentos para complementar o ato a ser registrado e enquadrá-lo nos requisitos registrares. Nestes casos, ao analisar esta segunda documentação que esta sendo apresentada, e que não o tinha sido até o momento, pode o registrador encontrar outros problemas que impeçam o registro, situação em que deverá realizar uma segunda nota de devolução e, neste caso, não estará agindo em desacordo com o princípio da eficiência que norteia os atos administrativos.¹

Outrossim, referidos novos documentos instruíram requerimento de averbação de complementação de qualificação dos proprietários

¹ SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. Registro de Imóveis I: Parte Geral. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 162



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

Processo CG 2014/00141141

do imóvel, desacompanhado do título prenotado sob o nº 48.992, razão pela qual foram, corretamente, prenotados sob novo número.

Se pretendia a recorrente apenas dar cumprimento à nota devolutiva nº 48.992, deveria ter reapresentado o título, acompanhado de todos os documentos necessários ao preenchimento das exigências feitas na referida nota.

Quanto à ausência de menção da matrícula do imóvel no requerimento de fls. 10, tal fato restou suprido pela juntada da nota devolutiva nº 48.992, tanto que a própria registradora inicia a nota devolutiva nº 49.170 mencionando a “matrícula nº 407, livro 2, desta Serventia” (fl. 21).

Afasta-se, ainda, a alegação de falta de interesse da recorrente na prática do ato de averbação pretendido.

De acordo com o disposto no art. 217 da Lei nº 6.015/73, “O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas”.

Segundo Walter Ceneviva:

Qualquer pessoa é expressão inequívoca: não pode o oficial questionar sequer a capacidade do que lhe submete ao protocolo determinado título para registro. Satisfeitos os emolumentos, exigíveis no ato da apresentação, como fixados em seu regimento de custas, poderá ocorrer a transposição dos dados constantes do título para os assentamentos da serventia de imóveis, desde que nele satisfeitas todas as exigências da lei e não atingido o direito de terceiros.(...)Provocar, entre seus muitos significados, tem



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

Processo CG 2014/00141141

aquele com o qual surge no art. 217: dirigir pedido ao registrador, com apoio na lei, para que o registre ou averbe negócio jurídico do interessado. A averbação voluntária de cancelamento depende de pedido escrito do titular do registro, ou de quem tenha legítimo interesse nele. Sob esse aspecto, lido isoladamente, o art. 217 pode levar a erro, uma vez que a averbação de mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, reconstrução e demolição, do desmembramento e loteamento de imóveis, da alteração de nome por casamento, separação judicial e divórcio, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas, somente será feita a requerimento do interessado, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório, fornecido pela autoridade competente.²

Maria Helena Diniz, por sua vez, afirma que:

A averbação poderá ser provocada por qualquer pessoa (incumbindo-lhe as despesas respectivas – Lei n. 6.015/73, art. 217) que tenha algum interesse jurídico no lançamento das mutações subjetivas e objetivas dos registros imobiliários. Terão legitimidade para exigí-la não só os titulares do direito real, na qualidade de alienantes ou de adquirentes, como anuentes ou intervenientes no negócio jurídico (RT, 506:113) objeto do assento, mas também aquele que, por alguma razão, tenha natural interesse na averbação, mesmo que seu nome não figure no registro.³

É o caso da autora, adquirente do imóvel matriculado sob o nº 407, conforme consta da Nota Devolutiva nº 48.992 (fl. 14).

Tem a recorrente, portanto, manifesto interesse na averbação

² CENEVIVA, Walter. Lei de Registros Públicos. 17ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 488-489

³ DINIZ, Maria Helena. Sistemas de Registros de Imóveis. 7ª edição, São Paulo, Saraiva, 2007, p. 440-441



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

Processo CG 2014/00141141

da complementação da qualificação dos proprietários que constam da matrícula do imóvel, a fim de viabilizar o registro da escritura de compra e venda.

O requerimento de retificação está com firma reconhecida e veio acompanhado de RG, CPF e certidão de casamento atualizada dos titulares de domínio (fls. 11/13), de modo a preencher todos os requisitos do § 1º, do art. 246, da Lei nº 6.015/73.


Os documentos apresentados não deixam dúvidas de que os titulares de domínio são as pessoas que constam dos documentos juntados.

Possível, assim, a retificação requerida.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de V. Exa. é no sentido de que seja dado provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 09 de outubro de 2014.


Gustavo Henrique Bretas Marzagão
Juiz Assessor da Corregedoria



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

Processo CG 2014/00141141

CONCLUSÃO

Em 10 de outubro de 2014, faço estes autos conclusos ao Desembargador **HAMILTON ELLIOT AKEL**, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, _____
(Juliana das Graças Alves), Escrevente Técnico Judiciário do GATJ3, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso.

Publique-se.

São Paulo, 10 OUT 2014

HAMILTON ELLIOT AKEL
Corregedor Geral da Justiça