



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro: 2024.0000384606

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017004-17.2023.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante 3MI SECURITIZADORA S/A, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP.

ACORDAM, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento, com observação, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), TORRES DE CARVALHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E CAMARGO ARANHA FILHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 25 de abril de 2024.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

APELAÇÃO CÍVEL nº 1017004-17.2023.8.26.0361

APELANTE: 3mi Securitizadora S/A

APELADO: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi das Cruzes/SP

VOTO Nº 43.356

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – REGISTRO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – QUALIFICAÇÃO NEGATIVA EM VIRTUDE DE DESCRIÇÃO TABULAR PRECÁRIA – ESPECIALIDADE OBJETIVA CUMPRIDA NO INSTRUMENTO CONTRATUAL, QUE IDENTIFICA O IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE PELA MATRÍCULA E POR SEU CADASTRO MUNICIPAL – IMÓVEL URBANO QUE PODE ESTAR DESCRITO APENAS COM REFERÊNCIA À MATRÍCULA (ARTIGO 2º, CAPUT, DA LEI N. 7.433/85) – NECESSIDADE DE APERFEIÇOAMENTO DA DESCRIÇÃO QUE NÃO IMPEDE INGRESSO – REGISTROS ANTERIORES BASEADOS NA MESMA DESCRIÇÃO – AUSÊNCIA DE PREJUÍZO A TERCEIROS – ÓBICE AFASTADO – APELAÇÃO PROVIDA, COM OBSERVAÇÃO.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **3MI Securitizadora S/A** contra a r. sentença de fls. 223/225 e 241, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Mogi das Cruzes, que manteve a recusa em se proceder ao registro de instrumento particular de alienação fiduciária e outras avenças com força de escritura pública, acompanhado do respectivo aditivo e de instrumento de confissão de dívida, na matrícula n. 10.774 daquela serventia (prenotação n. 302.673).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Fê-lo a r. sentença sob o argumento de que, embora parcialmente atendidas as exigências apresentadas na primeira nota devolutiva (prenotação n. 301.257 - fls. 143/146), a identificação do imóvel, nos termos do artigo 176, II, 3, "b", da Lei n. 6.015/73, não consta na matrícula (fls. 105/122). Justamente em virtude da precariedade da descrição tabular, que não indica as medidas perimetrais e angulações dos segmentos delimitadores, impossibilitando a localização e a indicação da forma geodésica do imóvel, correta a exigência de retificação prévia (fls. 223/225).

A parte apelante argumenta que formulou ao Oficial requerimento de reconsideração da exigência de retificação da área da matrícula n. 10.774; que o imóvel em questão foi convertido para destinação urbana de acordo com os requisitos da Lei Municipal de Mogi das Cruzes n. 7.200/2016, com anotação na matrícula (fls. 52/56, 84/85 e 120/121, Av. 43); que, já naquela ocasião, o Oficial deveria ter observado todos os requisitos da Lei de Registros Públicos, uma vez que o imóvel foi inserido no perímetro urbano; que, anteriormente a tal transformação, tentou registrar outra alienação fiduciária sobre o bem, sem sucesso e sob a mesma recusa (fls. 139/142); que, após a referida conversão, aprovada pelo Município, e ciente da regularização das exigências legais (de presunção absoluta), aceitou nova negociação, firmando o título que pretende registrar.

Aduz, ainda, que os atuais proprietários, Kenzo Neguishi e sua esposa, Miyoko Neguishi, ofereceram o mesmo imóvel em garantia de negócios familiares em várias ocasiões (vinte e duas vezes), conforme evidenciado pelos atos registrais do R.2 ao Av. 41/10.774, praticados com base na mesma descrição desde a abertura



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

da matrícula; que a descrição tabular foi feita na vigência da Lei n. 6.015/73, que não exige georreferenciamento para áreas inferiores a 25 hectares; que pretende registrar alienação fiduciária sobre a totalidade do imóvel, sem fracionamento ou parcelamento; que o imóvel está livre de ônus e o registro não prejudicará terceiros, sendo necessário para tornar pública a garantia; que a recusa é contraditória, pois anteriormente foram praticados diversos atos na matrícula n. 10.774 e nas matrículas n. 40.233 e 40.234 (fls. 123/138), de mesmos proprietários e com descrições idênticas; que apenas aceitou o novo negócio em decorrência do aceite de outros títulos de alienação e da averbação da transformação da área de rural para urbana, o que indicava atendimento dos requisitos legais; que não há violação à especialidade objetiva (artigo 176 do Lei n. 6.015/73), pois a matrícula foi aberta na vigência da lei atual, com identificação suficiente dos elementos para a localização física do imóvel, de modo a coincidir com a descrição contida no título, o que confirma como desnecessária a exigência de prévia retificação tabular.

Por fim, pede a instauração de procedimento administrativo para apuração dos atos praticados pelo Oficial, uma vez que ele aceitou o registro de outras alienações fiduciárias e averbou a conversão da área rural em urbana sem observar os requisitos legais, em contradição com a conduta adotada neste caso concreto (fls. 247/267).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 284/293).

Por força da decisão de fls. 294/295, o feito foi redistribuído a este C. Conselho Superior da Magistratura.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

É o relatório.

De início, vale ressaltar que o Oficial titular ou interino dispõe de autonomia no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei n. 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

Esta conclusão se reforça pelo disposto no item 117 do Cap. XX das Normas de Serviço:

“Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais”.

No mérito, porém, o recurso comporta provimento. Vejamos os motivos.

O dissenso versa sobre a registrabilidade de contrato de alienação fiduciária de imóvel em garantia e outras avenças (fls. 23/34) e aditivo (fls. 35/37), instruído com instrumento particular de confissão de dívida (fls. 38/51).

O bem em questão está matriculado sob n. 10.774 perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Mogi das Cruzes (fls. 105/122).

Após cumprimento parcial das exigências apresentadas pelo Registrador (prenotação n. 301.257 - fls. 143/146), o título foi reapresentado e novamente recusado pela precariedade da descrição



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

tabular, com exigência de “(...) *prévia retificação de área do referido imóvel, a fim de adequar a descrição da área às exigências do artigos 176, § 1º, II, 3, “b”, e 225, da Lei nº 6.015/73, e do item 57, I, do Capítulo XX, das NSCGJ*”, e posterior retificação do título segundo a nova descrição (prenotação n. 302.673 - fls. 147/150).

A certidão da matrícula n. 10.774 assim descreve o imóvel objeto da garantia fiduciária (fls. 105/122):

“UMA GLEBA DE TERRAS, sob nº um (1), com área de 6,00 alqueires e 8.350,00 mts², ou 15,3 ha., contendo uma casa de moradia, uma garagem, três barracões, situados no bairro do Caputera, zona rural deste município e comarca, tendo o quinhão as seguintes divisas: 'Começa no marco número um (1), no espigão segue linha reta, dividindo com Hatiro-Nisie até o marco número dois (2), à margem do Ribeirinho, segue pelo Ribeirinho até o marco três, ai segue por um córrego até o marco número quatro (4), corta em linha reta e segue confrontando com a gleba número (2) de Marika Kiyokawa até o marco número cinco (5), no espigão, dai segue pelo espigão dividindo com Luiza Matarazzo, até dar no ponto de partida”.

Na referida matrícula, averbou-se a alteração do perímetro do imóvel de rural para urbano (Av. 43 - fls. 120/121), nos termos do item 121, Cap. XX, das NSCGJ. Tal conversão foi realizada por meio de procedimento administrativo conduzido pelo Município conforme documentação apresentada às fls. 52/56 e 84/85, de modo a



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

constar na matrícula identificação segundo o cadastro municipal (inscrição n. 47.004.135.000-0).

A parte recorrente, credora, pretende o registro de contrato de alienação fiduciária em questão, em que o imóvel dado em garantia vem assim descrito:

“IMÓVEL: Imóvel objeto Matrícula nº 10.774 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes/SP, Inscrição nº 47.004.135.000-0, com área de terreno de 153.550,00 m², área construção de 2.410,27 m² e outras edificações 124,66 m², consoante consta do cadastro municipal, situado na Estrada Hachiro Nishie, km 6 – Porteira Preta, Mogi das Cruzes/SP, CEP: 08763-550, avaliado em R\$ 5.000.000,00 (Cinco Milhões de Reais)”.

De igual modo, o instrumento de confissão de dívida que dá suporte à alienação fiduciária em garantia (fls. 38/51):

“Parágrafo Primeiro: Os DEVEDORES E OS DEVEDORES FIDUCIANES assinam instrumento em apartado, denominado CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL, nos termos da Lei nº 9.514 de 20/11/1997 e alterações posteriores, para garantia do efetivo cumprimento do presente contrato, oferecendo imóvel de sua propriedade, consistente na Matrícula nº 10.774 do 2º Cartório de Registro de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Imóveis de Mogi das Cruzes, completamente livre de quaisquer ônus”.

Como se vê, a escritura faz remissão expressa à matrícula n. 10.774 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, com acréscimos em relação à descrição das áreas construídas e menção ao número de cadastro imobiliário conforme certidão expedida pelo Município de Mogi das Cruzes (fls. 55/56 e 85).

Constata-se, portanto, que, embora a descrição do imóvel no título não seja literalmente idêntica à que consta no registro, não há dúvida de que se trata do mesmo bem, notadamente pela remissão expressa à matrícula e pela indicação do cadastro municipal, o qual já havia sido averbado (Av. 43 – fl. 120 e fls. 23/34), tudo a corroborar a inexistência de ofensa ao princípio da especialidade objetiva.

Vale ressaltar que a correspondência que se espera não é entre o título e a base física, mas entre o título e o fólio real, o que confirma, com certeza suficiente e a segurança necessária, que o imóvel indicado no título é exatamente o mesmo indicado na matrícula.

Em outras palavras, embora ainda não seja possível identificar a base física do registro, o que pode ser relevado e deve ser apurado em procedimento próprio, é possível identificar perfeita correspondência entre o imóvel da matrícula n. 10.774 e o objeto do título apresentado a registro.

Note-se que a propriedade fiduciária tem caráter resolúvel, de modo que somente se consolidará na hipótese de extinção



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

anômala do contrato principal, pela inadimplência. Assim, não há interesse imediato na retificação da descrição do imóvel que, no caso concreto, se mantém desde a abertura da matrícula, em novembro de 1979, o que se confirma pelo sucessivo oferecimento em garantia de contratos financeiros, conforme indicado na sinopse objeto da Averbação n.44 (fls.121/122).

Ou seja, o registro do título apresentado visa apenas dar publicidade à garantia oferecida, cujo destino esperado é de cancelamento pela extinção normal do contrato principal com a quitação da dívida contraída pela parte fiduciante.

Em outros termos, a consolidação da propriedade, com transmissão definitiva do imóvel, não é o objetivo principal dos contratantes neste momento, os quais visam apenas conferir publicidade à garantia constituída.

Ademais, em se tratando de imóvel inserido na zona urbana, a menção à matrícula e ao número de cadastro imobiliário é providência suficiente ao atendimento do princípio da especialidade objetiva, ainda que conveniente e desejável retificação futura para aperfeiçoamento da descrição, ao lado de averbação de novas construções mediante requerimento próprio.

De fato, a Lei n. 7.433/85, que dispõe sobre os requisitos para lavratura de escrituras públicas, contenta-se com a descrição pela menção à matrícula em se tratando de imóveis urbanos e desde que sua descrição e caracterização estejam presentes na certidão do Cartório de Registro de Imóveis:



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

“Art 2º - Ficam dispensadas, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis”.

Registro, portanto, é possível, notadamente porque, “de um lado, o maior rigor na abertura das matrículas aperfeiçoa o sistema, mas, de outro, cria embaraço às partes que adquirem imóveis fiadas aos dados já constantes do registro, ainda que imperfeitos. A necessidade de prévia retificação pode conduzir, assim, a um indesejado atraso nos registros dos títulos e conseqüente insegurança aos direitos dos adquirentes. Parece que o posicionamento ideal é o anterior, de rejeitar apenas as descrições com imprecisões de tal modo grave que impeçam a própria localização do imóvel, ou causem riscos concretos de sobreposição” (Lei de registros públicos: comentada; coordenação José Manuel de Arruda Alvin Neto, Alexandre Laizo Clápis, Everaldo Augusto Cambles. Rio de Janeiro, 2014).

Não se ignoram, porém, precedentes deste C. Conselho Superior da Magistratura em sentido diverso: Ap. Cível n. 1010738-19.2020.8.26.0361, Rel. Des. Ricardo Anafe (Corregedor Geral), Conselho Superior da Magistratura, j. 13/05/2021; Ap. Cível n. 1020846-73.2021.8.26.0361, Rel. Des. Fernando Torres Garcia (Corregedor Geral), Conselho Superior da Magistratura, j. 06/10/2022; Ap. Cível n. 1002335-71.2022.8.26.0238, de nossa relatoria, Conselho Superior da Magistratura, j. 26/02/2024.

Contudo, a necessidade de aperfeiçoamento da descrição imobiliária e averbação de construções não são motivo para



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

impedir ingresso no caso concreto, que envolve negócio jurídico de alienação fiduciária em que há conformidade suficiente com a descrição tabular (indicação da matrícula), além de identificação por cadastro municipal, como já enfatizado por este Conselho Superior da Magistratura em ocasiões anteriores:

“REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTA DE SENTENÇA – DEFICIÊNCIA NA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IRRELEVÂNCIA – IMÓVEL URBANO – O princípio da especialidade objetiva estará atendido quando o imóvel vier descrito de modo tal que possa ser individualizado. Descrição, na situação em epígrafe, que se mostra suficiente, haja vista tratar-se de casa na zona urbana, com endereço completo. A falta de menção à área total do bem não causa empecilhos ao registro de transferência de domínio. Descrição do título, ademais, que coincide com a da matrícula. Recurso Provido” (Ap. Cível n. 1006795-59.2016.8.26.0320; Rel. Des. Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Data do Julgamento: 31/07/2017; Data de Registro: 14/08/2017).

“REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - PRETENSÃO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - DESCRIÇÃO PRECÁRIA DO IMÓVEL - IDENTIDADE, NO ENTANTO, ENTRE O TÍTULO E A TRANSCRIÇÃO ANTERIOR - POSSIBILIDADE DE ABERTURA DE MATRÍCULA E REGISTRO DO TÍTULO - PRECEDENTES DO CONSELHO



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

SUPERIOR DA MAGISTRATURA - RECURSO PROVIDO” (Ap. Cível n. 0015003-54.2011.8.26.0278; Rel. Des. Elliot Akel; Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Data do Julgamento: 02/09/2014; Data de Registro: 17/09/2014).

Solução contrária, a bem ver, não só desconsideraria direito real matriculado sobre imóvel urbano, como também favoreceria os proprietários devedores indevidamente, em prejuízo da parte credora, que conhece a necessidade de aperfeiçoamento da matrícula.

Tal conclusão se reforça pelo fato de a retificação ser possível a qualquer tempo, assim como a averbação das construções, na forma da lei.

Reforça-se, ainda, pelo fato de a matrícula em exame, desde a sua abertura e com essa mesma descrição, já ter recebido, em diversas ocasiões anteriores, registro *stricto sensu* de atos de transmissão ou oneração da propriedade (R.2/10.774 ao Av.42 – fls. 105/120), o que também confirma como possível registro *stricto sensu* de outra alienação fiduciária, a qual se refere à totalidade do imóvel, que se encontra livre de quaisquer ônus ou gravames, conforme Av. 44/10.774 (fls. 121/122).

Por fim, no que diz respeito à reclamação da parte recorrente, o pedido de adoção de medidas disciplinares contra o Oficial não prospera sobretudo porque inexistem, nos autos, elementos concretos a indicar violação de deveres funcionais: a qualificação agora revista se deu de forma justificada e com a finalidade de regularização do



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

conteúdo da matrícula (retificação e averbação de construções), o que deverá se dar posteriormente, como já observado.

Note-se que o ingresso do título não é providência suficiente ao aperfeiçoamento da matrícula. Em outras palavras, o registro do negócio de alienação fiduciária não importa retificação imediata da área, de modo que a descrição nele contida não deverá ser reproduzida na matrícula.

Para futuras alienações, portanto, retificação será imprescindível.

Diante do exposto, pelo meu voto, **dou provimento** à apelação e **julgo improcedente** a dúvida para afastar o óbice e, conseqüentemente, determinar o registro do título, com a observação de que tal registro não implica regularização do conteúdo da matrícula, a qual se fará imprescindível para ingresso de futuras alienações.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica