



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

PARECER

Extrajudicial/Ato Normativo, Projeto de Lei ou Decisão regulamentar n. 0046267-25.2022.8.24.0710

Unidade: Núcleo IV - Extrajudicial

Assunto: Pedido de regulamentação

Extrajudicial. Ofício de Registro de Imóveis. Pedido de providências e de regulamentação. 1) Imóvel registrado em nome de Secretarias e órgãos do Estado de Santa Catarina. Possibilidade de alteração para o número de inscrição no CNPJ do ente federativo por averbação de qualificação subjetiva. 2) Transferência de titularidade de bens públicos entre o Estado de Santa Catarina e outros entes federativos, ou entre entidades da administração indireta e o respectivo ente federado. Ato formalizado por lei que independe da transcrição imobiliária. Opção de registro do ato de transferência na matrícula do imóvel, ficando o ente público dispensado da prévia retificação da descrição objetiva do imóvel. Medida de incentivo à concentração da inscrição imobiliária de bens públicos no fôlio real. Sugestão de inclusão do art. 701-A no CNGJ. 3) Registro de atos envolvendo imóveis urbanos. Orientação aos oficiais de registro de imóveis para que recebam as peças técnicas em conformidade com as diretrizes fixadas na NBR 17047/2022. Sugestão de expedição de circular para orientação.

Senhor Desembargador Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial,

1. Os autos versam sobre os Ofícios n. 47/2022/SEA/DGPA e 48/2022/SEA/DGPA, encaminhados pela Secretaria de Estado da Administração do Estado de Santa Catarina, em que solicita a adoção de providências no sentido de uniformizar o entendimento acerca dos seguintes pontos:

- a) transferência do CNPJ de Secretarias, órgãos, fundações extintas e outras autarquias para o CNPJ do Estado de Santa Catarina, em atenção ao Decreto n. 2.807, de 9 de dezembro de 2009, mediante simples requerimento formal de atualização dos dados do titular, sem a necessidade de prévia retificação do registro;
- b) transferência dos imóveis de titularidade da Companhia de Distritos Industriais de Santa Catarina (CODISC) para o CNPJ do Estado de Santa Catarina, nos moldes acima delineados;
- c) transferência dos imóveis de titularidade do Estado de Santa Catarina para prefeituras e outros entes donatários, sem a necessidade de retificação e/ou adoção de outras providências prévias à transferência do imóvel, sugerindo-se, neste particular, a adoção de um termo de cindibilidade, em que o donatário assume a responsabilidade de, após transferida a titularidade, regularizar o imóvel;

d) para registro de atos envolvendo imóveis urbanos, o recebimento pelos registradores de peças técnicas (planta e memorial descritivo) em conformidade com a norma da ABNT NBR 17047, ou seja, em observância às seguintes diretrizes: d.1) identificação e materialização dos vértices de limite do imóvel; d.2) registro com coordenadas georreferenciadas iguais em imóveis contíguos; d.3) registro com coordenadas geodésicas (latitude e longitude), conforme procedimento já consolidado nos atos envolvendo imóveis rurais; e d.4) padronização do memorial descritivo na forma de uma tabela de coordenadas com os vértices de limite do imóvel dispostos sequencialmente.

Intimados, a Associação dos Notários e Registradores de Santa Catarina (ANOREG) e o Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina (CORI) se manifestaram no sentido de que concordam com o pedido da Secretaria, advertindo que, de acordo com o princípio da instância, o pedido de averbação para a transferência da titularidade do órgão ou ente estadual ao Estado de Santa Catarina depende de pedido formal com a discriminação da respectiva matrícula, a ser formulado perante a serventia registral da circunscrição do imóvel.

Especificamente em relação ao tópico "c", as entidades afirmaram que, excepcionalmente, em atenção ao princípio da supremacia do interesse público, a regularização da situação dominial desses imóveis, poderá ficar para adiante, sugerindo-se a inclusão de averbação acerca da necessidade de regularizar a descrição do imóvel, nos moldes do art. 692-B do Código de Normas.

Por fim, no tocante ao item "d", asseveraram que o projeto técnico pode ser apresentado nos moldes da NBR 17047, inclusive com o memorial descritivo em formato de tabela, sendo permitido ao oficial solicitar a descrição textual do memorial em caso de inviabilidade técnica ou material para realizar os atos registrais, conforme dispõe o item 9.3, "f", da NBR 17047. No mais, salientaram que, além da apresentação da tabela, caso haja necessidade de cumprimento legal ou normativo pela serventia, o memorial descritivo tabular pode ser acompanhado da descrição textual, desde que apresente ao menos os mesmos elementos apresentados no Anexo B (6910189 e 6926962).

É o essencial.

2. Procede-se à análise de cada um dos tópicos levantados pelo órgão oficiante.

Inicialmente, a Secretaria do Estado requer seja analisada a possibilidade de transferência do CNPJ de Secretarias, órgãos, fundações extintas e outras autarquias para o CNPJ do Estado de Santa Catarina, em atenção ao Decreto n. 2.807, de 9 de dezembro de 2009, mediante simples requerimento formal de atualização dos dados do titular, sem a necessidade de prévia retificação do registro.

Este pedido, em verdade, compreende duas situações distintas: a.1) a transferência do CNPJ de Secretarias e órgãos para o CNPJ do Estado; e a.2) transferência do CNPJ de fundações extintas e outras autarquias para o CNPJ do Estado.

Em ambas as situações, o que se busca com o pedido de providências formulado pela Secretaria do Estado é dar cumprimento ao dever contido no art. 4º, parágrafo único, do Decreto n. 2.807, de 9 de dezembro de 2009, o qual dispõe:

Art. 4º Os bens imóveis adquiridos pelos órgãos da Administração Pública Estadual Direta, inclusive Fundos, deverão ser escriturados e registrados nos Cartórios de Registros de Imóveis em nome do Estado de Santa Catarina, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ da Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB sob nº 82.951.229/0001-76.

Parágrafo único. O responsável pelos bens imóveis, previsto no art. 2º, deverá

proceder a transferência de titularidade dos todos bens imóveis que estão em uso pelo seu órgão ou entidade, quando a titularidade estiver em desacordo com o disposto no caput, inclusive quando estiver na titularidade de Autarquia ou Fundação extinta sem que haja entidade sucessora das respectivas competências, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde estiver localizado o bem imóvel, mediante requerimento formal devidamente protocolado.

No primeiro caso, não há propriamente "transferência do domínio", visto que os órgãos e Secretarias, embora possuam registro de CNPJ para fins fiscais de reconhecimento, integram a estrutura da Administração Pública Direta, no caso, o Estado de Santa Catarina. Não sendo dotados de personalidade jurídica, não possuem patrimônio próprio, ou seja, eventuais imóveis registrados com o CNPJ do órgão público, em verdade, integram o patrimônio do próprio Estado.

Sobre órgãos públicos, Maria Sylvia Zanella D. Pietro leciona:

Com base na teoria do órgão, pode-se definir o órgão público como uma unidade que congrega atribuições exercidas pelos agentes públicos que o integram com o objetivo de expressar a vontade do Estado. Na realidade, o órgão não se confunde com a pessoa jurídica, embora seja uma de suas partes integrantes; a pessoa jurídica é o todo, enquanto os órgãos são parcelas integrantes do todo. O órgão também não se confunde com a pessoa física, o agente público, porque congrega funções que este vai exercer. Conforme estabelece o artigo 1º, § 2º, inciso I, da Lei nº 9.784, de 29-1-99, que disciplina o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal, órgão é "a unidade de atuação integrante da estrutura da Administração direta e da estrutura da Administração indireta". Isto equivale a dizer que o órgão não tem personalidade jurídica própria, já que integra a estrutura da Administração Direta, ao contrário da entidade, que constitui "unidade de atuação dotada de personalidade jurídica" (inciso II do mesmo dispositivo); é o caso das entidades da Administração Indireta (autarquias, fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista) (Pietro, Maria Sylvia Zanella D. Direito Administrativo. Disponível em: Minha Biblioteca, (35th edição). Grupo GEN, 2022).

Nessa perspectiva, salvo melhor juízo, a modificação do número de inscrição no CNPJ pode ser realizada mediante simples averbação de natureza subjetiva - alteração de um elemento de identificação do proprietário do bem -, dispensando-se, com isso, a prévia retificação do registro e/ou a adoção de outras providências.

A segunda situação narrada - transferência do CNPJ de fundações estaduais extintas e outras autarquias estaduais para o CNPJ do Estado -, envolve entidades públicas dotadas de personalidade jurídica própria, distinta do ente federado que a criou.

Como se sabe, no caso de extinção da autarquia ou fundação pública, o patrimônio reintegra-se à entidade criadora.

De fato, nas lições de Marcelo Alexandrino, "*o patrimônio inicial da autarquia é formado a partir da transferência de bens, móveis e imóveis, do ente federado que a criou, os quais passam a pertencer à nova entidade. Extinguindo-se a autarquia, todo o seu patrimônio é reincorporado ao ativo da pessoa política a que ela pertencia*" (ALEXANDRINO, Marcelo. Direito Administrativo Descomplicado. 21 Ed. rev. e atual. - Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013, p. 43).

Apesar disso, é inequívoco que a incorporação do patrimônio da autarquia ou fundação extinta pelo ente político configura hipótese de transferência do direito real de propriedade entre pessoas distintas. Assim, optando o ente por inserir o ato na matrícula, deve o oficial fazê-lo por meio de registro em sentido estrito, podendo, em tese, exigir a prévia retificação de área caso verifique a necessidade de serem corrigidas falhas decorrentes da descrição precária do imóvel.

O mesmo ocorre no requerimento deduzido pela Secretaria envolvendo a transferência dos imóveis de titularidade da Companhia de Distritos Industriais de Santa Catarina (CODISC) para o CNPJ do Estado de Santa Catarina.

A Companhia de Distritos Industriais de Santa Catarina (CODISC) foi extinta pela Lei n. 7.724, de 13 de setembro de 1989:

Art. 1º Fica o poder Executivo autorizado a promover a extinção da Companhia de Distritos Industriais de Santa Catarina - CODISC.

§1º Ulтимados os negócios da Companhia em liquidação, realizado o ativo e pago o passivo, **os bens, direitos e obrigações remanescentes, inclusive os decorrentes de ações judiciais, serão absorvidos e incorporados pelo Estado** (grifou-se).

Nesse caso, os bens remanescentes da extinta sociedade de economia mista foram incorporados pelo Estado por força de lei. Todavia, seguindo o mesmo raciocínio acima exposto, entende-se que, optando o ente público pela inserção do ato de transferência de domínio na matrícula, o oficial deve fazê-lo por meio de registro em sentido estrito, podendo, também, em princípio, exigir a retificação do imóvel no caso de descrição precária.

O órgão oficiante formulou, ainda, pedido de transferência dos imóveis de titularidade do Estado de Santa Catarina para municípios e outros entes donatários, sem a necessidade de retificação e adoção de outras providências prévias à transferência do imóvel, sugerindo-se, neste particular, a adoção de um termo de cindibilidade, em que o donatário assume a responsabilidade de, após transferida a titularidade, regularizar o imóvel.

Nessa hipótese se tem típica situação de transferência de domínio de imóvel entre entes federativos.

Na mesma linha, embora a transferência do domínio à pessoa estatal seja formalizada pela própria lei e independa de transcrição imobiliária, a opção pelo registro do ato de transferência do domínio do bem público no fólio real sujeita o ente às regras do direito registral. Assim, se o registrador, a partir de um juízo prudencial do caso concreto, no contraponto do título com a matrícula do imóvel e com a legislação e os princípios registraes, verificar a necessidade de retificação do registro e/ou a adoção de outras providências, poderá formular as exigências cabíveis. No caso de imóvel rural, por exemplo, poderá exigir o georreferenciamento do imóvel, na forma do art. 176, §§3º e 4º, da Lei de Registros Públicos e do Decreto federal n. 4.449/02.

Sucedo que, considerando a dificuldade histórica de identificação do patrimônio público, a exigência da retificação da descrição objetiva do imóvel para o registro do título nas hipóteses envolvendo transferência do direito real de propriedade entre pessoas jurídicas distintas acima delineadas - transferência entre autarquia ou fundação pública extinta e o ente federativo; transferência entre a CODISC e o Estado; e transferência entre entes federativos distintos - cogitar-se-ia em situação de desestímulo à inserção do ato na matrícula.

Nesse ponto, oportuno salientar que a inserção de bens públicos na base matricial propicia segurança jurídica, publicidade administrativa e registral, prestigia o princípio da concentração e da continuidade dos atos na matrícula do imóvel, além de possibilitar o uso racional do acervo imobiliário público.

Com efeito, a concentração da inscrição imobiliária de bens públicos no fólio real favorece o controle e a gestão adequada do acervo imobiliário público às necessidades atuais, viabilizando políticas públicas mais eficientes, além de beneficiar os interessados na obtenção de informações acerca de um bem imóvel (PINHEIRO, Daniela Beling. Bens Públicos: o cadastro, a registrabilidade e o direito à

moradia. Disponível em: <chrome-extension://efaidnbnmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://anoregrs.org.br/wp-content/uploads/2020/12/Bens-pu%CC%81blicos-o-cadastro-a-registrabilidade-e-o-direito-a-moradia.pdf>. Acesso em 08 de fevereiro de 2023).

Portanto, sob esse ponto de vista, é razoável que o ente político seja dispensado da prévia retificação da descrição do imóvel, garantindo-se, num primeiro momento, o mínimo, ou seja, a registrabilidade dos bens públicos e a atualidade da situação jurídica dos bens públicos no fôlio real.

No mais, ainda que compreensíveis as razões da sugestão de averbação da necessidade de regularização da descrição do imóvel (doc. 6926962), a alternativa proposta oneraria os cofres públicos e, nessa linha, iria de encontro ao princípio da eficiência (economicidade). Isto porque, uma vez admitida a averbação da necessidade de regularização do imóvel, o Estado teria que, ao final, ressarcir, além do valor referente a cada registro de transferência do domínio entre entes políticos, o correspondente a uma averbação sem valor econômico.

Diante dessas ponderações, é de se propor seja incluído o artigo 701-A no CNCGJ, com a seguinte redação:

"Art. 701-A. O oficial não exigirá a retificação tabular por ocasião da transferência de propriedade de imóveis entre entes públicos e entre entidades da administração indireta e o respectivo ente federado.

Parágrafo único. O oficial:

I - cientificará por escrito o adquirente quanto ao dever de retificar a descrição do imóvel em momento oportuno.

II - arquivará digitalmente o documento de cientificação".

Cumprе ressaltar que, por força do princípio da instância, o oficial de registro somente praticará os atos de averbação de qualificação subjetiva ou, se for o caso, de registro de transferência do domínio mediante pedido formal da entidade interessada.

O último tópico levantado pelo órgão oficiante diz respeito ao registro de atos envolvendo imóveis urbanos, em que solicita providências no sentido de que os registradores recebam as peças técnicas (planta e memorial descritivo) em conformidade com a norma da ABNT NBR 17047.

A NBR 17047/2022 apresenta orientações técnicas para profissionais que realizam levantamentos topográficos com a finalidade de registro público, denominado de "Levantamento Cadastral Territorial". A norma traz as seguintes diretrizes: identificação e materialização dos vértices de limite do imóvel; registro com coordenadas georreferenciadas iguais em imóveis contíguos; registro com coordenadas geodésicas (latitude e longitude), conforme procedimento já consolidado nos atos envolvendo imóveis rurais; e padronização do memorial descritivo na forma de uma tabela de coordenadas com os vértices de limite do imóvel dispostos sequencialmente.

Nesse particular, em atenção ao princípio da segurança jurídica, oportuna a orientação dos oficiais de registro de imóveis para que recebam as peças técnicas em conformidade com as diretrizes fixadas na NBR 17047/22.

3. À vista do exposto, opino:

a) pela alteração do Provimento CGJ n. 10/20013, para, em relação ao Código de Normas desta Corregedoria-Geral da Justiça, incluir o artigo 701-A, nos termos acima expostos;

b) pela expedição de circular a todos os delegatários, interventores e

interinos com atuação em matéria de registro de imóveis deste Estado, aos Juízes Diretores do Foro e aos Juízes com competência em registros públicos;

c) pela cientificação da Secretaria de Estado da Administração do Estado de Santa Catarina, da Associação dos Notários e Registradores de Santa Catarina (ANOREG) e do Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina (CORI); e

d) pelo encerramento da tramitação dos autos.

É o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência.



Documento assinado eletronicamente por **Rafael Maas dos Anjos, Juiz-Corregedor**, em 05/03/2023, às 00:14, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjsc.jus.br/verificacao> informando o código verificador **6934610** e o código CRC **E021C1A8**.