

Apelação n° 1001904-24.2024.8.26.0543

Espécie: APELAÇÃO

Número: 1001904-24.2024.8.26.0543

Comarca: SANTA ISABEL

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação n° 1001904-24.2024.8.26.0543

Registro: 2026.0000441663

ACÓRDÃO -

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n° 1001904-24.2024.8.26.0543, da Comarca de Arujá, em que é apelante DANIELA BUCHICCHIO CARDOSO, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SANTA ISABEL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Não conheceram do recurso. V. U., de conformidade com o voto do(a) relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUÍS FRANCISCO AGUILAR CORTEZ (VICE PRESIDENTE), DAMIÃO COGAN (DECANO), ROBERTO MAC CRACKEN (PRES. SEÇÃO DE D. PRIVADO), LUCIANA BRESCIANI (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E ROBERTO SOLIMENE (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 12 de maio de 2026.

SILVIA ROCHA

Corregedora Geral da Justiça e Relatora

Apelação Cível n° 1001904-24.2024.8.26.0543

Apelante: Daniela Buchicchio Cardoso

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Isabel

Comarca: Arujá

Voto nº 39.838

Apelação - Dúvida - Registro de imóveis - Impugnação parcial das exigências da nota devolutiva - Dúvida prejudicada - Invocação de texto legal inexistente e de trechos de obras doutrinárias inexistentes - Fundamentação jurídica falsa - Aparente uso abusivo e temerário de inteligência artificial generativa - “Alucinação” desprovida de checagem e revisão pelo advogado - Ofício ao tribunal de ética e disciplina do Conselho Secional de São Paulo da ordem dos advogados do Brasil para apuração de eventual infração disciplinar - Não conhecimento do recurso, com determinação.

1. No processo de dúvida, a resolução do mérito depende da impugnação de todos os óbices indicados pelo registrador.
2. Nas razões recursais, a parte mencionou (i) dispositivo legal inexistente no ordenamento jurídico brasileiro, bem como (ii) trechos de obras doutrinárias que não existem. A inserção de premissas jurídicas falsas, totalmente divorciadas do conteúdo da legislação e da doutrina supostamente referenciadas, permite inferir aparente uso abusivo e temerário de aplicação de inteligência artificial generativa, sem a devida checagem de “alucinações”, fenômeno já notório e que exige cautela redobrada do operador do direito.
3. A inserção de fundamentação jurídica falsa é conduta que viola os deveres de cooperação processual (CPC, art. 6º) e veracidade (CPC, art. 77; Código de Ética e Disciplina da Ordem dos Advogados do Brasil, art. 2º, parágrafo único, II).
4. Recurso não conhecido, com determinação de expedição de ofício ao Tribunal de Ética e Disciplina do Conselho Secional de São Paulo da Ordem dos Advogados do Brasil (TED-OAB/ eventual infração disciplinar).

Cuida-se de recurso de apelação interposto por Daniela Buchicchio Cardoso contra sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel e manteve recusa de registro de escritura pública de venda e compra do imóvel matriculado sob o n. 29.523.

A apelante alega que: i) a exigência de retificação prévia constitui excesso de formalismo, uma vez que a descrição existente permite a identificação razoável do imóvel e não há demonstração de sobreposição de áreas; ii) a recusa ao registro ofende o direito fundamental de propriedade; iii) a legislação permite, de forma subsidiária, o registro do título com a averbação de bloqueio da matrícula até a efetiva retificação da área, com suposto amparo no artigo 213, § 5º, da Lei de Registros Públicos, sobre o qual o Juízo sentenciante haveria se omitido.

A Procuradoria-Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

O recurso não pode ser conhecido.

No processo de dúvida, a resolução do mérito depende da impugnação de todos os óbices elencados pelo registrador na nota devolutiva que ensejou a suscitação. A ausência de impugnação a qualquer das exigências que subsidiaram a qualificação negativa seja pela concordância com a exigência, desacompanhada do seu cumprimento, seja pela omissão quanto à exigência na manifestação de impugnação acarreta a perda superveniente do objeto do processo.

Com efeito, se alguma das exigências deixou de ser impugnada, então o título não poderá ser registrado em virtude da exigência não impugnada, a qual não pode ser suprida de ofício pelo juízo corregeador, sem provocação da parte interessada, por força do princípio da rogação (instância).

Nesse sentido:

É necessário que a impugnação do interessado verse sobre todos os pontos levantados pelo oficial de registro de imóveis nas razões da ação de dúvida [...]. A razão disso está em que a anuência ou o silêncio sobre qualquer delas implica o reconhecimento de que a inscrição, tal como rogada, realmente não podia ter sido feita, por conta do óbice não impugnado, e isso leva ao prejuízo da dúvida, ou seja, à extinção do processo sem julgamento de mérito. [...]

Conquanto o juízo dos registros possa adotar, para além daquelas apontadas pelo oficial, outras razões para manter a qualificação negativa, ele não pode, entretanto, relevar fundamentos de objeção com os quais tenha concordado o interessado, justamente porque, como se disse, atua na tutela do interesse dos terceiros. [...]

[A] concordância do apresentante, sem cumprimento, de quaisquer das exigências, determina a perda de objeto do processo administrativo de dúvida na medida em que o título jamais terá ingresso no álbum imobiliário. [...] [O]correndo impugnação parcial das exigências, a dúvida perderá seu objeto, sendo inviável o exame parcial das exigências em razão dos órgãos administrativos de julgamento não exercerem atividade consultiva e tampouco orientadora" (PASSOS, Josué Modesto; BENACCHIO, Marcelo. A dúvida no registro de imóveis. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, p. 85, 95, 158-159).

Portanto, a ausência de impugnação a um dos fundamentos da nota devolutiva obsta o conhecimento do recurso de apelação interposto pela parte interessada contra a sentença de procedência da dúvida, que deve ser julgada prejudicada, por sentença (LRP, art. 199), em razão da perda superveniente do objeto do processo.

Uma vez firmadas tais premissas, no caso ora em apreço, verifica-se que a parte recorrente pretende o registro de escritura pública de venda e compra (fls. 83-86) relativo ao imóvel matriculado sob o n. 29.523 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel/SP.

Submetido o título a qualificação, sob o protocolo n. 165.226, o oficial de registro emitiu nota devolutiva com as duas exigências (fls. 72-80):

1 - Considerando que foi mencionado que trata-se de imóvel "urbano", faz necessário proceder com o cancelamento da inscrição no órgão competente (INCRA), comprovando a descaracterização do imóvel para fins rurais, conforme dispõe o artigo 19 da Instrução Normativa 82 do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e artigo 25, inciso I, da Instrução Normativa nº 2008, de 18 de fevereiro de 2021.

2 - Considerando a precariedade no que diz respeito a descrição do imóvel sob nº 29.523, desta serventia, faz-se necessário: 2.1) Proceder, primeiramente, com a retificação de área, devendo ser atendida as disposições das legislações e instruções que tratam das retificações de área e dos documentos que devem acompanhar tal pedido, nos termos do Artigo 213, II, da Lei 6.015/73; [...]

A parte ora apelante requereu a suscitação de dúvida pelo oficial e, ao ser intimada, apresentou impugnação (fls. 129-142). Todavia, colhe-se da manifestação que a apelante se insurgiu apenas contra a segunda exigência (necessidade de retificação de área) e silenciou sobre o primeiro óbice (ausência de prévio cancelamento da inscrição no INCRA), e tampouco demonstrou o seu cumprimento.

A ausência de impugnação à totalidade dos óbices erigidos pelo registrador configuraria a concordância tácita com a exigência não rebatida.

Mesmo que não houvesse tal circunstância, nas razões do recurso de apelação, ora trazido a conhecimento do Conselho Superior da Magistratura, o advogado subscritor faz menção a (i) dispositivo legal que não existe (nem nunca existiu) no ordenamento jurídico brasileiro; (ii) obras doutrinárias que não existem; (iii) trechos que não existem nas obras doutrinárias referenciadas.

Com efeito, nas razões recursais, a apelante alega que seu pedido subsidiário teria amparo no art. 213, § 5º, da Lei de Registros Públicos, a que faz reiterada referência em sua peça.

Sobre o ponto, transcrevem-se os seguintes excertos do recurso interposto com menção ao

dispositivo legal em tela e com transcrição literal de seu suposto conteúdo (fls. 201, 202, 203-204, 204; grifei e sublinhei):

“II. BREVE SÍNTESE DOS FATOS

[...]

5. O Oficial recusou o registro sob a alegação de ausência de especialidade objetiva, exigindo retificação da matrícula. A apelante, ao rebater os argumentos, demonstrou que a descrição existente permite a identificação razoável do imóvel e requereu, alternativamente, o registro com averbação de bloqueio, nos termos do art. 213, §5º, da LRP.

[...]

III. DO MÉRITO

III. A. DO VÍCIO DE OMISSÃO E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

8. Apesar de instada por meio de embargos de declaração, a r. sentença não analisou o pedido subordinado da apelante para que, ao menos, fosse autorizado o registro da escritura com bloqueio da matrícula, conforme autoriza expressamente o art. 213, §5º, da LRP:

“Será permitido o registro com averbação de bloqueio da matrícula, nas hipóteses de dúvida fundada quanto à legitimidade ou à caracterização da área, para que a regularização se efetive em prazo determinado.”

[...]

III. C. DO PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE REGISTRO COM BLOQUEIO DA MATRÍCULA

17. O art. 213, § 5º, da Lei nº 6.015/73 prevê expressamente que:

“Será permitido o registro com averbação de bloqueio da matrícula, nas hipóteses de dúvida fundada quanto à legitimidade ou à caracterização da área, para que a regularização se efetive em prazo determinado.”

18. Tal previsão legal tem sido reiteradamente aplicada pela jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura do TJSP em favor da solução intermediária de registro com bloqueio em situações nas quais há razoável identificação da área, mesmo com descrições incompletas.

[...]

IV.DOS PEDIDOS

21. Diante do exposto, de forma justa e perfeita, requer-se a esse Egrégio Conselho:

a) O conhecimento e provimento da presente apelação, reformando-se a sentença para o fim de determinar o registro da escritura pública de compra e venda lavrada em 09/04/2012, com averbação do bloqueio da matrícula, nos termos do art. 213, §5º, da Lei 6.015/73;

[...]”

Todavia, em simples consulta ao diploma legal em tela, disponível eletronicamente na plataforma digital do Governo Federal (https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm), pode-se constatar que o art. 213, § 5º, da Lei n. 6.015/1973 não tem nem nunca teve a redação “transcrita” nas razões recursais acima reproduzidas.

O art. 213, § 5º, da Lei n. 6.015/1973, com a redação dada pela Lei n. 10.931/2004, tem a seguinte redação:

Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

Nenhum outro dispositivo da Lei n. 6.015/1973 tem a redação constante das razões recursais (não se tratou, pois, de mero erro material na indicação da numeração do dispositivo legal). A rigor, não há nenhum dispositivo legal em toda a legislação federal com a redação em tela.

O art. 213, § 5º, da Lei n. 6.015/1973 contém enunciado normativo totalmente diverso daquele constante das razões recursais. Trata-se de dispositivo legal relativo ao procedimento da retificação de registro, que nem sequer é pertinente à controvérsia destes autos.

Toda a argumentação tecida nas razões recursais se ampara, no entanto, em suposta omissão do Juízo sentenciante a respeito do art. 213, § 5º, da Lei n. 6.015/1973, a que o apelante atribui redação falsa, por duas vezes, sem correspondência com o texto do dispositivo legal vigente.

Não bastasse essa grave incongruência entre o verdadeiro texto legal e a sua suposta

transcrição constante das razões recursais, verifica-se que, na sequência disso, o apelante faz menção a também supostas obras doutrinárias que confeririam amparo à sua tese.

No ponto, transcreve-se novamente o excerto correspondente das razões recursais (fl. 203):

13. Como ensina Afrânio de Carvalho[1]:

“A exigência de descrição perfeita do imóvel não pode ser pretexto para obstar o registro de títulos válidos. O princípio da especialidade não se presta à extinção da propriedade ou ao perecimento do direito aquisitivo.”

14. O próprio Emérito Desembargador do Superior da Magistratura, Dr. Ricardo Dip[2], já reconheceu essa ponderação:

“O ingresso do título no fólio real não pode ser obstado apenas pela dúvida sobre a correção da descrição do imóvel, se o registrador pode acautelar-se mediante o bloqueio da matrícula, conforme autoriza o art. 214, §3º da LRP. O bloqueio visa proteger terceiros enquanto se sanam dúvidas relativas à legitimidade ou à identificação do imóvel.

[1] CARVALHO, Afrânio. Registro de Imóveis. 3ª ed. Forense.

[2] DIP, Ricardo. Registro de Imóveis: Dogmática e Prática. São Paulo: Ed. Saraiva, 2013”

Todavia, em consulta ao livro Registro de Imóveis, de autoria de Afrânio de Carvalho, não se encontra o trecho supostamente transcrito nas razões recursais. De outro lado, em consulta à bibliografia publicada pelo Desembargador Ricardo Dip, não se verifica nem mesmo a existência de obra nominada “Registro de Imóveis: Dogmática e Prática”, a qual é referenciada em nota de rodapé.

Nesse cenário, verifica-se que nas razões de apelação há menção a enunciado normativo falsamente atribuído ao art. 213, § 5º, da Lei n. 6.015/1973, bem como referência a trechos de obras doutrinárias falsamente atribuídos a autores renomados do direito registral. Em suma, toda a argumentação recursal se assenta em premissas jurídicas falsas lei e doutrina que não existem.

A menção a dispositivo legal inexistente e a obras doutrinárias inexistentes permite inferir que, na confecção das razões recursais, houve provável uso abusivo e temerário de aplicação de inteligência artificial generativa, que levou à “alucinação” do dispositivo de lei e dos títulos mencionados.

A saber, o conteúdo do recurso é um indicativo veemente do uso de ferramenta de inteligência artificial generativa pelo advogado subscritor sem nenhuma mínima diligência

de supervisão, revisão e conferência do conteúdo gerado artificialmente.

A conduta em tela viola os deveres de cooperação processual (CPC, art. 6º) e veracidade (CPC, art. 77), pois traz afirmações falsas, que têm o condão de induzir o órgão julgador em erro, bem como dificultar a atividade judicante, ao exigir conferência detalhada e individualizada das premissas jurídicas que amparam a postulação.

Assim, a conduta em questão viola, ao que parece, o art. 2º, parágrafo único, II, do Código de Ética e Disciplina da Ordem dos Advogados do Brasil, bem como o item 3 da Recomendação n. 1/2024 do Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil (destaquei):

CÓDIGO DE ÉTICA E DISCIPLINA DA OAB

Art. 2º O advogado, indispensável à administração da Justiça, é defensor do Estado democrático de direito, da cidadania, da moralidade pública, da Justiça e da paz social, subordinando a atividade do seu Ministério Privado à elevada função pública que exerce. Parágrafo único. São deveres do advogado:

[...]

II. atuar com destemor, independência, honestidade, decoro, veracidade, lealdade, dignidade e boa-fé;

RECOMENDAÇÃO N. 001/2024 - Conselho Federal da OAB

Apresenta diretrizes para orientar o uso de Inteligência Artificial generativa na Prática Jurídica.

[...]

3. Prática jurídica ética

3.1. Ao utilizar um sistema de IA generativa, o(a) advogado(a) deve garantir o uso ético da tecnologia, de modo que o julgamento profissional não seja realizado por meio de sistemas de IA generativa sem supervisão humana, não sendo delegada nenhuma atividade privativa da advocacia aos sistemas.

3.2. Especial atenção deve ser dada para o levantamento de doutrina e jurisprudência com a utilização de IA generativa. O(a) advogado(a) deve cumprir estritamente com os deveres estabelecidos no Art. 77 do Código de Processo Civil, em especial no que diz respeito à veracidade das informações apresentadas em juízo, mesmo que essas sejam coletadas com apoio de recursos tecnológicos.

3.3. A dependência excessiva de ferramentas de IA é inconsistente com a prática da advocacia e não pode substituir a análise realizada pelo advogado.

3.4. Recomenda-se que o(a) advogado(a) que opte pelo uso de ferramentas de IA generativa compreenda razoavelmente como a tecnologia funciona, as limitações, os riscos a ela associados, e os termos de uso e outras políticas aplicáveis a respeito do tratamento de dados realizado.

3.5. Ao optar pelo uso da IA generativa supervisionada, o(a) advogado(a) deve se envolver em contínua aprendizagem sobre os conteúdos gerados por IA e suas implicações para a prática jurídica, realizando-se capacitações constantes para aqueles que utilizam a ferramenta na equipe e orientações claras sobre utilização ética da ferramenta.

3.6: Advogados sócios de sociedades de advogados ou que exerçam cargos de gestão devem garantir que o uso da IA por advogados associados ou contratados, estagiários e assistentes não advogados, seja supervisionado de acordo com as normas correlatas. Para isso, devem:

I. Estabelecer políticas claras sobre cibersegurança e o uso permitido de IA no escritório.

II. Fornecer treinamento adequado sobre o uso ético e seguro das ferramentas de IA.

III. Monitorar o cumprimento das normas éticas e garantir que qualquer pessoa que utilize IA esteja ciente das obrigações profissionais relacionadas.

3.7: Advogados que utilizam IA em litígios devem garantir que as informações fornecidas ao tribunal sejam precisas e verificadas. Neste sentido, o advogado deve:

I. Revisar integralmente todas as saídas geradas pela IA antes de apresentá-las em processos judiciais, a fim de evitar erros factuais ou jurídicos.

II. Não confiar exclusivamente nos resultados da IA para a elaboração de argumentos ou documentos submetidos aos tribunais, assegurando a análise humana competente.

3.8: Os advogados que utilizarem ferramentas de IA em sua prática profissional devem possuir entendimento adequado das capacidades e limitações dessas tecnologias, de acordo com os princípios estabelecidos nas legislações referenciadas no item 1 deste Provimento.

I. Atualizar-se continuamente sobre os benefícios e riscos associados à IA.

II. Participar de programas de formação continuada em tecnologias jurídicas.

III. Consultar especialistas quando necessário para garantir o uso ético e competente das

ferramentas.

Por tais razões, é indispensável que as razões recursais apresentadas nestes autos sejam remetidas ao Tribunal de Ética e Disciplina do Conselho Secional de São Paulo da Ordem dos Advogados do Brasil (TED/OAB-SP) a fim de apurar eventual infração disciplinar decorrente do uso abusivo e temerário de ferramenta de inteligência artificial generativa, notadamente à luz do conteúdo da Recomendação n. 1/2024- CFOAB.

Servirá cópia do acórdão como ofício, a ser encaminhado ao TED-OAB/SP, acompanhada de senha de acesso aos autos, pela Secretaria da Magistratura.

Diante do exposto, não conheço do recurso de apelação, com determinação.

SILVIA ROCHA

Corregedora Geral da Justiça e Relatora (DJEN de 14.05.2026 - SP)