



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

17/01/2020

Edição N° 008



ARPEN-SP

Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo
Praça João Mendes, 52 - conj. 1102 - 11º andar - Centro - São Paulo - SP - CEP 01501-000
Fone: (55 11) 3293-1535 - Fax: (55 11) 3293-1539



COMUNICADO E DECISÕES DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMUNICADOS

DICOGE 1.1 - ATA Nº 45

11º CONCURSO PÚBLICO DE PROVAS E TÍTULOS PARA OUTORGA DE DELEGAÇÕES DE NOTAS E DE REGISTRO DO ESTADO DE SÃO PAULO

DICOGE 1.1

CORREGEDORES PERMANENTES

DICOGE 1.1 - COMUNICADO CG Nº 75 - 77

COMUNICA aos candidatos aprovados no 11º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 80-98

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança

DICOGE 5.2 - COMUNICADO CG. N. 2424/2019

COMUNICA aos juízes corregedores permanentes e aos escrivães I e II que ATAS DE CORREIÇÃO periódica das unidades judiciais e extrajudiciais



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

SPR - SECRETARIA DA PRESIDÊNCIA

COMUNICADO Nº 08/2020

SPR - SECRETARIA DA PRESIDÊNCIA

COMUNICADO CG Nº 75/2020

SEMA - COMUNICADO Nº 08/2020

CONVOCA os candidatos aprovados no 11º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo para a Sessão de Escolha e Outorga das Unidades Extrajudiciais



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DA 1ª E 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0014/2020 - Processo 0055964-09.1999.8.26.0100 (000.99.055964-5)

Providências Administrativas

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0014/2020 - Processo 0059379-58.2003.8.26.0100 (000.03.059379-4)

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0014/2020 - Processo 0070736-35.2003.8.26.0100 (000.03.070736-6)

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0015/2020 - Processo 0012164-95.2017.8.26.0100 (processo principal 0505871-24.1995.8.26.0100)

Cumprimento de sentença - Registro de Imóveis

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0015/2020 - Processo 0035469-74.2018.8.26.0100 (processo principal 0257125-89.2007.8.26.0100)

Cumprimento de sentença - Registro de Imóveis

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0015/2020 - Processo 1087635-32.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Citação

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0015/2020 - Processo 1102473-77.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Notas

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0015/2020 - Processo 1114150-07.2019.8.26.0100

Dúvida - Notas

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0015/2020 - Processo 1117050-60.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0015/2020 - Processo 1118442-35.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0015/2020 - Processo 1119080-68.2019.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0015/2020 - Processo 1119080-68.2019.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

DICOGE 1.1 - ATA Nº 45

11º CONCURSO PÚBLICO DE PROVAS E TÍTULOS PARA OUTORGA DE DELEGAÇÕES DE NOTAS E DE REGISTRO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONCURSO EXTRAJUDICIAL

11º CONCURSO PÚBLICO DE PROVAS E TÍTULOS PARA OUTORGA DE DELEGAÇÕES DE NOTAS E DE REGISTRO DO ESTADO DE SÃO PAULO

ATA Nº 45

Aos dezesseis dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte, às 11h, no 13º andar do Fórum João Mendes Júnior, na sala 1327, reuniu-se a Comissão Examinadora do 11º Concurso, por seus membros ao final nominados, para o fim de deliberar acerca do prosseguimento do certame, cessada a causa que o suspendeu, diante da certidão de julgamento da Reclamação para garantia das decisões n. 0004751-93.2019.2.00.0000, pelo Plenário do Conselho Nacional de Justiça, ocorrido em 18.12.2019. De acordo com a referida certidão, a reclamação foi julgada improcedente para manter a pontuação dos títulos, nos termos procedidos inicialmente pela Comissão Examinadora. Por conseguinte, em cumprimento aos exatos termos do julgamento acima referido, restou mantido o resultado do exame dos títulos após os recursos, conforme Edital n. 20/2018, publicado em 4.12.2018 e a classificação final, conforme Edital n. 22/2019, publicado em 4.6.2019. Ainda, ficaram prejudicados os Editais n. 23/2019, publicado em 30.7.2019 (exame de títulos após recontagem), e n. 24/2019, publicado em 15.8.2019 (exame de títulos após os recursos da recontagem). Diante desses fatos, a Comissão Examinadora deliberou por unanimidade oficial à Egrégia Presidência do Tribunal de Justiça e à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça para as providências relacionadas à designação da Sessão de Escolha, Outorga e Investidura do 11º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo. Os trabalhos encerraram-se às 12h. NADA MAIS. E, para constar, eu (a) (Patrícia Manente), Coordenadora da DICOGE 1 e Secretária da Comissão de Concurso, lavrei a presente ata que, depois de lida e achada conforme, vai devidamente assinada pelos membros da Comissão Examinadora. (a) **WALTER ROCHA BARONE** - Presidente da Comissão em exercício, **RENATA MOTA MACIEL** - Juíza de Direito da 2ª Vara Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem - Capital, **TAMARA HOCHGREB MATOS** - Juíza de Direito Titular I da 24ª Vara Cível - Capital (suplente), **JOSÉ CARLOS MASCARI BONILHA** - Representante do Ministério Público, **JARBAS ANDRADE MACHIONI** - Representante da Ordem dos Advogados do Brasil, **GEORGE TAKEDA** - Registrador, **ALFREDO DE OLIVEIRA SANTOS NETO** - Registrador (suplente) e **GISELLE DIAS RODRIGUES OLIVEIRA DE BARROS**, Tabela (suplente).

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 1.1

CORREGEDORES PERMANENTES

CORREGEDORES PERMANENTES

Diante do decidido em expediente próprio, publica-se o Edital de Corregedores Permanentes que segue:

ARAÇATUBA

(...)

1ª Vara Cível

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

2ª Vara Cível

1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos

3ª Vara Cível

3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos

(...)

5ª Vara Cível

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede

(...)

1ª Vara da Família e das Sucessões

1º Ofício da Família e das Sucessões

2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos

2ª Vara da Família e das Sucessões

2º Ofício da Família e das Sucessões

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Santo Antonio de Aracanguá

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 1.1 - COMUNICADO CG Nº 75 - 77

COMUNICA aos candidatos aprovados no 11º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo

COMUNICADO CG Nº 75/2020

O Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Desembargador Ricardo Anafe, **DESIGNA**, nos termos do artigo 17 do Provimento CSM nº 612/98 e artigo 14 da Resolução CNJ nº 81/2009, a **Audiência Pública de Investidura** nas delegações integrantes do 11º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo, que será realizada no Auditório do **GADE MMDC**, localizado na Av. Ipiranga, nº 165, Centro - São Paulo/SP, em realização conjunta e em sequência lógica com os atos de Escolha e Outorga, no **dia 31/01/2020**, a partir das **09:00 hs**, convocando os candidatos classificados, cujo ato de outorga de delegação, finda a Escolha, será publicado na própria audiência.

Na data definida todos os candidatos deverão apresentar-se no local com antecedência mínima de 02:00 (duas) horas, para identificação, **munidos, obrigatoriamente, de cópia da última declaração de bens encaminhada à Receita Federal ou declaração de isento (deverá ser entregue em envelope lacrado, devidamente identificado com o nome do candidato)**, nos termos do subitem 4.2, Seção II, Capítulo XIV, das Normas de Pessoal dos Serviços Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça.

Alerta-se que incidirão, para todos os efeitos, as observações, ressalvas, recomendações, determinações ou outras providências que forem impostas pelo Conselho Nacional de Justiça no julgamento da Reclamação para Garantia das Decisões nº 0004751-93.2019.2.00.0000, de que é Relator o Ministro Luiz Fux, que tem o acórdão pendente de publicação.

Não será permitida a entrada de acompanhantes.

COMUNICADO CG Nº 76/2020

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA** aos candidatos aprovados no 11º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo, que disponibilizou no Portal do Extrajudicial a relação de unidade vagas integrantes do referido certame, para que os aprovados, opcionalmente, possam imprimir-la e levá-la para a Sessão de Escolha, Outorga e Investidura que será realizada no dia 31/01/2020, a partir da 09:00 horas, no Auditório localizado no prédio da Av. Ipiranga, nº 165, Centro - São Paulo/SP, para fazer seu controle das unidades que serão escolhidas durante a sessão, bem como para que tais unidades sejam numeradas segundo a ordem de preferência de cada candidato, facilitando, assim, a realização da opção.

COMUNICA, FINALMENTE, o caminho de acesso à referida relação: no "site" do Tribunal de Justiça (www.tjsp.jus.br), na opção Institucional, Direção e Cúpula, Corregedoria, Extrajudicial, Comunicados (procurar pelo número deste comunicado, no seu anexo).

COMUNICADO CG Nº 77/2020

PROCESSO Nº 2017/138878 - SÃO PAULO - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA** aos candidatos **desistentes ou não aprovados** no 11º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo, que seus documentos e fotografias estão disponíveis para retirada até o dia **15/07/2020**, nas dependências da Corregedoria Geral da Justiça - DICOGE 1.1, situada na Praça Pedro Lessa, nº 61, 4º andar, São Paulo - SP, das 12:30 às 19:00 horas. **COMUNICA, FINALMENTE**, que findo o prazo, serão eles destruídos (subitem 3.1.6.3, do Edital nº 01/2017 - Abertura de Inscrições).

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 80-98

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança

COMUNICADO CG Nº 80/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 22º SUBDISTRITO - TUCURUVI

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A4992610, A4992920, A4992931 e A4992932.

COMUNICADO CG Nº 81/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SERTÃOZINHO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5201608.

COMUNICADO CG Nº 82/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO - IBIRAPUERA

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A5335583 e A5335588.

COMUNICADO CG Nº 83/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - RIBEIRÃO PRETO - 2º TABELIÃO DE NOTAS

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A4176815.

COMUNICADO CG Nº 84/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - JUNDIAÍ - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 2º SUBDISTRITO DA SEDE

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5399166.

COMUNICADO CG Nº 85/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 11º SUBDISTRITO - SANTA CECÍLIA

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A5612132 e A5612138, A5612168, A5612178, A5612181, A5612188 e A5612189.

COMUNICADO CG Nº 86/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - OSASCO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 2º SUBDISTRITO DA SEDE

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A4667381.

COMUNICADO CG Nº 87/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO BERNARDO DO CAMPO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DO 1º SUBDISTRITO DA SEDE

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A2172586, A2172634, A2172659, A2172665, A2172673, A2172677, A2172684, A2172688, A2172692, A2172699, A2172729, A2172742, A2172743, A2172744, A2172750, A2367265, A2367280, A2367288, A2367289 e A2367332.

COMUNICADO CG Nº 88/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - PIRACICABA - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 2º SUBDISTRITO DA SEDE

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A3189069.

COMUNICADO CG Nº 89/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - MAUÁ - 2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A1346789.

COMUNICADO CG Nº 90/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - COSMÓPOLIS - TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: 05064503.

COMUNICADO CG Nº 91/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - PERUÍBE - 1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A4913512, A1693875, A1693847, A4913527 e A4913549.

COMUNICADO CG Nº 92/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - PIRACICABA - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DO 1º SUBDISTRITO DA SEDE

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A1675970, A1675066, A1675947, A1675831, A1675821, A1675730, A4544953 e A4545012.

COMUNICADO CG Nº 93/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - ITANHAÉM - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada

noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A3117886, A3117907, A3117926 e A3117931.

COMUNICADO CG Nº 94/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - 18º TABELIÃO DE NOTAS

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A1197640, A1197666, A1197621, A1197624, A1197626, A1197613, A1197749, A1197750, A1197759, A1197793, A1197798, A1197822, A1197825, A1197833, A1197851 e A1197348.

COMUNICADO CG Nº 95/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - JANDIRA - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, INTERDIÇÕES, TUTELAS E TABELIÃO DE NOTAS DA SEDE

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A2785512.

COMUNICADO CG Nº 96/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SANTA FÉ DO SUL - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO MUNICÍPIO DE SANTANA DA PONTE PENSA

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A2261234, A2261235, A2261236, A2261198 e A2261203.

COMUNICADO CG Nº 97/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 31º SUBDISTRITO - PIRITUBA

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A4053924, A4053944, A4053992, A4053997, A4053999, A5465531, A5465532 e A5465547.

COMUNICADO CG Nº 98/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO DISTRITO DE GUAIANASES

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A0138221, A00138226, A0138257, A0138314 e A0138397.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.2 - COMUNICADO CG. N. 2424/2019

COMUNICA aos juízes corregedores permanentes e aos escrivães I e II que ATAS DE CORREIÇÃO periódica das unidades judiciais e extrajudiciais

COMUNICADO CG. N. 2424/2019

PROCESSO 2013/168710

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA** aos juízes corregedores permanentes e aos escrivães I e II que **ATAS DE CORREIÇÃO** periódica das unidades judiciais e extrajudiciais, relativas ao **exercício 2019**, devem ser encaminhadas no período de **7 de janeiro a 9 de março de 2020** ao endereço eletrônico <http://intranet.tjsp.jus.br/atacorreicao/> em **formato digitalizado**, pelo "Sistema de Envio de Atas de Correição", na **opção ORDINÁRIA** no que se refere ao "tipo de ata", única forma de recebimento possível.

COMUNICA também que **modelos de atas** de correição estão disponíveis no sítio eletrônico do TJSP, no endereço <http://intranet.tjsp.jus.br/atacorreicao/>.

Por fim, a Corregedoria Geral da Justiça **ALERTA** juízes corregedores permanentes e escrivães I e II acerca da necessidade de prévia

verificação quanto à ocorrência de **alteração e/ou inclusão de unidades** (judiciais, prisionais, policiais ou extrajudiciais) e de **usuários** incumbidos de encaminhar atas de correição de 2019, ficando cientes de que, **EM CASO POSITIVO**, a alteração/inclusão deve ser informada à **DICOGÉ 5.2** pelo e-mail **dicoge5.2@tjst.jus.br**.

[↑ Voltar ao índice](#)

SPR - SECRETARIA DA PRESIDÊNCIA **COMUNICADO Nº 08/2020**

COMUNICADO Nº 08/2020

O Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com o disposto nos artigos 34 e 35 da Portaria Conjunta nº 3892, de 08 de março de 1999, e artigos 11 e 13 da Resolução CNJ nº 81/2009, **CONVOCA** os candidatos aprovados no 11º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo para a Sessão de Escolha e Outorga das Unidades Extrajudiciais, que será realizada no Auditório do **GADE MMDC**, localizado na Av. Ipiranga, nº 165, Centro - São Paulo/SP, no **dia 31/01/2020, a partir das 09:00 hs.**

Na data definida todos os candidatos deverão apresentar-se no local com antecedência mínima de 02:00 (duas) horas, para identificação, podendo ser representados por procuradores.

Alerta-se que incidirão, para todos os efeitos, as observações, ressalvas, recomendações, determinações ou outras providências que forem impostas pelo Conselho Nacional de Justiça no julgamento da Reclamação para Garantia das Decisões nº 0004751-93.2019.2.00.0000, de que é Relator o Ministro Luiz Fux, que tem o acórdão pendente de publicação.

Não será permitida a entrada de acompanhantes.

[↑ Voltar ao índice](#)

SPR - SECRETARIA DA PRESIDÊNCIA **COMUNICADO CG Nº 75/2020**

COMUNICADO CG Nº 75/2020

O Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Desembargador Ricardo Anafe, **DESIGNA**, nos termos do artigo 17 do Provimento CSM nº 612/98 e artigo 14 da Resolução CNJ nº 81/2009, a **Audiência Pública de Investidura** nas delegações integrantes do 11º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo, que será realizada no Auditório do **GADE MMDC**, localizado na Av. Ipiranga, nº 165, Centro - São Paulo/ SP, em realização conjunta e em sequência lógica com os atos de Escolha e Outorga, no **dia 31/01/2020**, a partir das **09:00 hs**, convocando os candidatos classificados, cujo ato de outorga de delegação, finda a Escolha, será publicado na própria audiência.

Na data definida todos os candidatos deverão apresentar-se no local com antecedência mínima de 02:00 (duas) horas, para identificação, **munidos, obrigatoriamente, de cópia da última declaração de bens encaminhada à Receita Federal ou declaração de isento (deverá ser entregue em envelope lacrado, devidamente identificado com o nome do candidato)**, nos termos do subitem 4.2, Seção II, Capítulo XIV, das Normas de Pessoal dos Serviços Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça.

Alerta-se que incidirão, para todos os efeitos, as observações, ressalvas, recomendações, determinações ou outras providências que forem impostas pelo Conselho Nacional de Justiça no julgamento da Reclamação para Garantia das

Decisões nº 0004751-93.2019.2.00.0000, de que é Relator o Ministro Luiz Fux, que tem o acórdão pendente de publicação.

Não será permitida a entrada de acompanhantes.

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA - COMUNICADO Nº 08/2020

CONVOCA os candidatos aprovados no 11º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo para a Sessão de Escolha e Outorga das Unidades Extrajudiciais

COMUNICADO Nº 08/2020

O Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com o disposto nos artigos 34 e 35 da Portaria Conjunta nº 3892, de 08 de março de 1999, e artigos 11 e 13 da Resolução CNJ nº 81/2009, **CONVOCA** os candidatos aprovados no 11º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo para a Sessão de Escolha e Outorga das Unidades Extrajudiciais, que será realizada no Auditório do **GADE MMDC**, localizado na Av. Ipiranga, nº 165, Centro - São Paulo/SP, no **dia 31/01/2020, a partir das 09:00 hs.**

Na data definida todos os candidatos deverão apresentar-se no local com antecedência mínima de 02:00 (duas) horas, para identificação, podendo ser representados por procuradores.

Alerta-se que incidirão, para todos os efeitos, as observações, ressalvas, recomendações, determinações ou outras providências que forem impostas pelo Conselho Nacional de Justiça no julgamento da Reclamação para Garantia das Decisões nº 0004751-93.2019.2.00.0000, de que é Relator o Ministro Luiz Fux, que tem o acórdão pendente de publicação.

Não será permitida a entrada de acompanhantes.

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0014/2020 - Processo 0055964-09.1999.8.26.0100 (000.99.055964-5)

Providências Administrativas

Processo 0055964-09.1999.8.26.0100 (000.99.055964-5) - Providências Administrativas (Imov., Tít. e Doc., Protestos) - REGISTROS PÚBLICOS - O.R.I.C. - A.C. - Vistos. Fls.64/83: Abra-se vista ao Ministério Público, após tornem os autos conclusos. Int. CP 318. - ADV: PRISCILA SANTOS DE OLIVEIRA (OAB 270184/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0014/2020 - Processo 0059379-58.2003.8.26.0100 (000.03.059379-4)

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0059379-58.2003.8.26.0100 (000.03.059379-4) - Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Juízo de Direito da 2ª Vara de Registros Públicos - Edison Lourenço dos Santos e outro - Vistos. Fl.619: Defiro ao interessado o prazo de 30 (trinta) dias para juntada dos documentos aptos a afastar a suspeição de falsidade dos alvarás extraídos dos processos judiciais indicados às fls.344/345. Com a juntada da documentação, tornem os autos conclusos. Na inércia, retorne os autos ao arquivo, com as cautelas de praxe. Int. CP 425. - ADV: MARILENE BARBOSA LIMA (OAB 84005/SP), JACINEA DO CARMO DE CAMILLIS (OAB 89583/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0014/2020 - Processo 0070736-35.2003.8.26.0100 (000.03.070736-6)

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0070736-35.2003.8.26.0100 (000.03.070736-6) - Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - C.G.J. - H.R.C. e outros - Vistos. Fls.104/105: Ressalto que, tanto o pedido de dúvida como o de providências, pressupõem irrisignação contra alguma exigência formulada pelo Oficial em caso concreto. Na presente hipótese, apresentado o instrumento particular de compromisso de venda e compra ao Oficial do 5º Registro de Imóveis da Capital, referente ao imóvel matriculado sob nº 12.922, o óbice registrário refere-se à existência de indisponibilidade que grava a matrícula. Neste contexto, os requerentes formularam pedido de levantamento do gravame perante o MMº Juízo da 2ª Vara da Falência, responsável pela ordem de indisponibilidade, encontrando-se o feito pendente de análise pelo Juízo. Assim, incabível o aguardo do procedimento em Cartório pelo prazo de 6 meses, a fim desta Corregedoria Permanente emitir a ordem de "cumpra-se" ao registrador, em uma decisão emitida por outro Juízo. Anoto que o Oficial tem plena liberdade para proceder à qualificação do título apresentado, gozando de independência na atribuição do exercício de suas funções para a avaliação do título a ele apresentado. Por fim, não concordando com as exigências do registrador em relação à negativa do ato registrário, deverá o requerente formular o competente procedimento perante esta Corregedoria. Feitas estas considerações, aguarde-se em Cartório por 10 (dez) dias. Em nada sendo requerido, retornem os autos ao arquivo. Int. CP 491. - ADV: ANTONIO ROBERTO CATALANO JUNIOR (OAB 153777/SP), JEFFERSON DIAS MICELI (OAB 173635/SP)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0015/2020 - Processo 0012164-95.2017.8.26.0100 (processo principal 0505871-24.1995.8.26.0100)**Cumprimento de sentença - Registro de Imóveis**

Processo 0012164-95.2017.8.26.0100 (processo principal 0505871-24.1995.8.26.0100) - Cumprimento de sentença - Registro de Imóveis - Antonio Benedito Margarido - Zaira Reis Costa Frugli - - Cássio Humberto Reis Costa - - 2. Espólio de Ruy Gonçalves Martins Reis Costa ou Ruy Reis Costa e s/m Ady Mello Costa, rep. pelo inv. Silvio Reis Costa - - Zaira Reis Costa Grugoli - - Domingos Frugolli - Vistos. Fls. 138/139: Expeça-se mandado de levantamento, conforme requerido. Para tentativa de bloqueio do valor apontado como remanescente, recolha o exequente as custas devidas. Prazo: 10 (dez) dias. Int. - ADV: ANTONIO BENEDITO MARGARIDO (OAB 54091/SP), ANTONIO CORREA MARQUES (OAB 20090/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0015/2020 - Processo 0035469-74.2018.8.26.0100 (processo principal 0257125-89.2007.8.26.0100)**Cumprimento de sentença - Registro de Imóveis**

Processo 0035469-74.2018.8.26.0100 (processo principal 0257125-89.2007.8.26.0100) - Cumprimento de sentença - Registro de Imóveis - Cristiana Barbosa da Silva - Imobiliária e Construtora Continental Ltda. - Trata-se de embargos de declaração opostos por Imobiliária e Construtora Continental Ltda., sob o fundamento de que teria havido omissão na decisão que acolheu a impugnação ofertada, eis que mesmo reconhecido o excesso de execução, não houve condenação da parte exequente ao pagamento de honorários sucumbenciais (fls. 300/308). Houve manifestação da exequente, que impugnou a integralidade dos embargos, aduzindo, ao final, concordar com o depósito do valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) (fls. 311/312). Assiste razão à embargante, pois obteve êxito na exceção de pré-executividade ofertada, com reconhecimento de excesso na planilha apresentada pela exequente. Assim, acolho os embargos de declaração opostos e fixo os honorários em 10% sobre o proveito econômico obtido, isto é, sobre a diferença entre o valor devido e aquele apresentado com inclusão de juros compensatórios. No mais, mantenho a decisão de fls. 296 quanto ao restante. Intime-se a executada para depositar o valor incontroverso (R\$ 4.000,00), em 10 (dez) dias, sob pena de prosseguimento da execução. I. - ADV: ASDRUBAL SPINA FERTONANI (OAB 35904/ SP), CRISTIANA BARBOSA DA SILVA (OAB 204410/SP), EVANDRO GARCIA (OAB 146317/SP), LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES (OAB 104616/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0015/2020 - Processo 1087635-32.2019.8.26.0100**Pedido de Providências - Citação**

Processo 1087635-32.2019.8.26.0100 - Pedido de Providências - Citação - Transportes P. H. Luana Ltda - Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado por Transportes P.H. Luana LTDA em face do Oficial do 8º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, pretendendo a averbação de conversão da sociedade em associação. Relata que é pessoa jurídica de direito privado, constituída desde 13.05.2005, e em meados de 2018, após interação de assuntos correlatos a possibilidade de trabalho exercido por sociedades do terceiro setor privado, decidiu por utilizar suas atividades para a criação de emprego, renda, melhoria da assistência social razão pela qual efetuou alterações em seu estatuto para passar a atuar como associação civil. Salieta que seu requerimento foi procedente perante a JUCESP, tendo obtido o deferimento para transformação em associação do terceiro setor. Ocorre que ao apresentar para averbação mencionada transformação, o ato foi negado pelo registrador, sob o argumento de que, além de ser confusa a pretensão da requerente, há precedente da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça sobre a impossibilidade de transformação de sociedade em associação e vice versa, diante de sua natureza jurídica. Insurge-se a interessada do óbice, sob o argumento da precariedade da fundamentação para negativa do ato registrário, vez que houve o cumprimento de todos os requisitos exigidos em lei, havendo inclusive a aprovação pela JUCESP. Por fim, afirma que a alteração pretendida não descaracterizaria a questão econômica, pois o capital integralizado na empresa já tem uma destinação específica a terceira pessoa jurídica, não sendo óbice para a sua alteração. Juntou documentos às fls.14/39. O Registrador manifestou-se às fls.49/52. Esclarece que, conforme se observa da cláusula primeira do instrumento de transformação, a requerente equivocou-se quanto a nova pessoa jurídica pretendida, vez que sociedade simples não é associação (pessoa jurídica do terceiro setor). Salieta que o mesmo ocorre nas cláusulas segunda e terceira, onde a

interessada continua a confundir os tipos societários e associativos, não fazendo qualquer distinção entre eles. Aduz que, ao contrário do que faz crer a requerente, a JUCESP deferiu a conversão da empresa para sociedade simples. Apresentou documentos às fls.53/73. Manifestação da interessada às fls.82/89, corroborando os argumentos utilizados na inicial. O Ministério Público opinou pela improcedência do pedido (fls.76/78). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Em que pese a argumentação da requerente, com razão o Registrador bem como a D. Promotora de Justiça. Cumpre diferenciar associação e sociedade. Na lição de Nestor Duarte: "As associações são pessoas jurídicas de finalidades não econômicas, que se constituem pela união de pessoas. Tanto quanto as sociedades, apresentam uma estrutura interna fundada em um conjunto de pessoas (universitas personarum), mas diferem entre si, porque as sociedades têm fins econômicos, enquanto as associações não; distinguem-se as associações das fundações, porque estas têm por substrato um patrimônio (universitas bonorum)" (Código civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002: contém o código civil de 1916 - coordenador Cezar Peluso. 2 ed. rev. e atual. - Barueri, SP: Manole, 2008 - p.59) Como se pode constatar, não há como confundir associação com sociedade, muito embora ambas sejam pessoas jurídicas previstas no artigo 44 do Código Civil. Na presente hipótese, a requerente confunde os institutos jurídicos, não fazendo qualquer distinção entre associação, sociedade e terceiro setor, o que impede a averbação na forma como pretendida. A Terceira Alteração do Contrato Social juntado às fls.34/39, estabelece: "... Cláusula Primeira - Transformação de sociedade limitada em sociedade simples ..., decidem transformar a empresa limitada em uma sociedade simples, ou seja, uma instituição do terceiro setor, em forma de associação para desenvolvimento de assistência social..." Primeiramente verifica-se a impossibilidade da transformação de uma empresa limitada em uma sociedade simples, bem como sociedade simples não adota a forma de associação de terceiro setor, logo a modificação do estatuto na forma como elaborada torna inviável a sua averbação. Como acima mencionado, a associação está disciplinada no artigo 53 do CC e caracteriza pessoa jurídica de finalidades não econômica, que se constitui pela união de pessoas, dentre as quais se destaca o terceiro setor, que pode assumir o aspecto de associação ou fundação, enquanto que a sociedade simples tem por objetivo o lucro. A questão posta a desate já foi objeto de apreciação pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça (Processo nº 2011/80114; 2015/00155467). Transcrevo a ementa e trecho do parecer do Parecer do Processo CG 226/2007, da lavra do Juiz Drº Álvaro Luiz Valery Mirra, aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça Des. Gilberio Passos de Freitas, que bem elucida o impasse: "Registro Civil de Pessoa Jurídica - Operação de incorporação de sociedade limitada por associação civil - Pessoas jurídicas de naturezas diversas e submetidas a regimes jurídicos igualmente diversos - Ausência de previsão legal que autorize a incorporação - Inviabilidade da prática dos atos pretendidos - Recurso não provido". Confira-se do trecho do v. Acórdão: "Não há como ignorar, na hipótese presente, que a recorrente pretende obter a averbação de atos de sua incorporação, como pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por quotas de responsabilidade limitada, por outra pessoa jurídica, constituída sob a forma de associação civil. Ou seja: trata-se de operação de incorporação realizada por uma associação civil relativamente a uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com extinção desta última e incorporação do patrimônio respectivo por aquela primeira. Contudo, tal não se apresenta possível, pesem embora os argumentos expendidos pela recorrente. Isso porque, como sabido, as associações civis se formam pela reunião de pessoas, físicas ou jurídicas, com objetivos não econômicos, inexistindo, entre os associados, obrigações recíprocas (art.53 do Código Civil). Já as sociedades - sejam elas empresárias ou não - constituem-se de pessoas que somam esforços ou recursos para atingir objetivos de natureza econômica, partilhando entre si os resultados (art.981 do Código Civil). Assim, enquanto nas sociedades se verificam o desempenho de atividade econômica e a distribuição de lucros entre os sócios, nas associações tal não ocorre, não se buscando fins lucrativos e nem havendo entre os associados partilha e distribuição de eventual superávit. Pertinente invocar, neste passo, a doutrina de Marcelo Fortes Barbosa Filho sobre o tema: (...) tanto a sociedade não empresária quanto uma sociedade empresária obtém uma remuneração pelo implemento de sua atividade fim e buscam auferir lucros, a serem distribuídos, de conformidade com o disposto em seus atos constitutivos, entre os sócios. A distribuição de lucros constitui o elemento distintivo entre a sociedade e a associação, visto que, nesta última, mesmo obtida uma remuneração pelo exercício da atividade-fim e auferido superávit, este não será compartilhado e distribuído entre os associados, mas reinvestido. As associações empreendem atividades não destinadas a proporcionar interesse econômico aos associados, buscando atingir finalidades de ordem moral (In: PELUSO, Cezar - Coord. Código Civil Comentado - doutrina e jurisprudência. Barueri, SP: Manole, 2007, p.823, comentário ao art.982) Como se pode perceber, está-se diante de pessoas jurídicas de natureza completamente diversa, uma, a sociedade voltada a atividade eminentemente econômica, com distribuição de lucros entre os sócios, e a outra, a associação, sem fins econômicos, de ordem eminentemente moral, que não partilha ou distribui eventual remuneração ou superávit entre os associados. A hipótese ora em discussão, portanto, não cuida de mutações realizada em pessoas jurídicas de mesma natureza, como uma sociedade incorporando outra sociedade, ou uma associação incorporando outra associação, o que se admite, à luz do disposto no art.1116 do CC, relativamente às sociedades, e nos termos do art. 2033 do CC, segundo se pode deduzir, no tocante às associações. O que houve, efetivamente, foi a incorporação de uma sociedade por uma associação, operação não prevista expressamente na lei e que deve ser tida como incompatível com os regimes jurídicos totalmente diversos de ambas". Por fim, conforme se constata da ficha cadastral da JUCESP (fls.53/54), houve o deferimento para a conversão da sociedade limitada em sociedade simples e não para associação do terceiro setor como faz crer a requerente. Logo, faz-se mister a manutenção do óbice. Diante do exposto, julgo improcedente o pedido de providências formulado por Transportes P.H. Luana LTDA, em face do Oficial do 8º Registro de Títulos e Documentos e

Civil de Pessoa Jurídica da Capital, e conseqüentemente mantenho as exigências. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: DANIEL DE SANTANA BASSANI (OAB 322137/SP), TATIANE GOMES BOTELHO (OAB 284495/SP), ARLEM OLIVEIRA DE CARVALHO (OAB 403081/SP), WALDEMAR LIMA RODRIGUES DA SILVA (OAB 379306/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0015/2020 - Processo 1102473-77.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Notas

Processo 1102473-77.2019.8.26.0100 - Pedido de Providências - Notas - New Life Administração de Bens Móveis e Imóveis Eireli - Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado pelo Oficial do 9º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de New Life Administração de Bens Imóveis EIRELLI, que pleiteia o cancelamento do arrolamento fiscal registrado nas matrículas nºs 81.534, 13.201, 81.535, 205.444, 22.754, 34.961, 181.162, 44.451, 178.065, 169.320, 178.066, 202.238, 236.579, 56.386, 29.868, 5.832, 1.805, 39.201 e 130.670. A qualificação negativa derivou da ausência de expressa autorização da Receita Federal do Brasil ou ordem judicial determinando o cancelamento do arrolamento fiscal mencionado nas matrículas, bem como inexistência de comprovação de que os imóveis foram alienados. Juntou documentos às fls.04/124 e 126/128. A interessada manifestou-se às fls.129/150. Argumenta que o artigo 9º da Instrução Normativa RFB nº 1565/2015 determina que o cancelamento do arrolamento poderá ser realizado mediante solicitação do contribuinte, acompanhada da cópia do protocolo da comunicação, independentemente de qualquer determinação da SRF. Apresentou documentos às fls.152/153. Às fls.161/162 a requerente informou que obteve liminar nos autos do Mandado de Segurança nº 5018827-21.2019.4.03.6100, expedido pelo MMº Juízo da 7ª Vara Federal Cível da Seção Judiciária de São Paulo - SP, determinando o cancelamento dos arrolamentos, razão pela qual requereu a extinção do feito pela perda do objeto (fls.163/164). O registrador manifestou-se à fl.172, comunicando o cumprimento da decisão liminar, com o cancelamento pleiteado, restando prejudicado o objeto deste procedimento. O Ministério Público opinou pelo arquivamento do feito (fl.176). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Tendo em vista a informações do registrador sobre o cumprimento da liminar expedida pelo MMº Juízo da 7ª Vara Federal Cível, com o conseqüente cancelamento dos arrolamentos fiscais que gravavam as matrículas mencionadas na inicial, não há o que decidir nos autos, por ter o feito perdido o seu objeto. Diante do exposto, julgo extinto o pedido de providências formulado pelo Oficial do 9º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de New Life Administração de Bens Imóveis EIRELLI, com fundamento no artigo 485, IV do CPC. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente rematam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: CHARLES RICARDO ROCCO (OAB 125955/SP), RENATO SAMPAIO ZANOTTA (OAB 124193/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0015/2020 - Processo 1114150-07.2019.8.26.0100

Dúvida - Notas

Processo 1114150-07.2019.8.26.0100 - Dúvida - Notas - Cristina Barbosa Rodrigues - Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 1º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Cristina Barbosa Rodrigues, após negativa de registro de carta de arrematação cujo objeto é o imóvel matriculado sob o nº 111.395 da mencionada serventia. O primeiro óbice diz respeito a existência de compromisso de compra e venda registrado na matrícula em benefício de OD Empreendimentos e Participações Ltda., que não participou da ação judicial que gerou o título, tampouco havendo desconstituição do compromisso registrado. Além disso, o imóvel encontra-se hipotecado em favor de Challenger Empreendimentos Imobiliários Ltda e Banco Luso Brasileiro S/A, sendo que este último propôs ação de notificação em face do devedor, sendo necessária a ciência da arrematante da existência de hipoteca e da ação de notificação, além de ordem judicial expressa caso se pretenda o cancelamento das hipotecas. Finalmente, o Oficial requer que conste expressamente no título que a alienação judicial deve prevalecer em relação a indisponibilidade de bens do titular de domínio. Juntou documentos às fls. 07/50. A suscitada manifestou-se às fls. 53/58, com documentos às fls. 59/108. Alega que o compromisso de compra e venda é posterior a ação judicial que deu origem ao título, não podendo impedir seu registro. Aduz que as hipotecas são ineficazes frente a compradora, nos termos da Súmula 308 do STJ. Finalmente, quanto a indisponibilidade, argumenta que esta não pode impedir o ingresso do título, já que decretada após a ação judicial que culminou na adjudicação do bem. O Ministério Público opinou às fls. 111/114 pela parcial procedência da dúvida. É o relatório. Decido. De início, tendo em vista a recente alteração do Tomo II das NSCGJ, esclareço que, sendo a prenotação anterior a alteração normativa, as normas aqui mencionadas serão aquelas vigentes na data do ingresso do título, e não as atualmente em vigor. Dito isso, destaco que, nos termos do item 119 do Cap. XX das NSCGJ, os títulos judiciais não estão imunes a qualificação pelo Oficial, que deve zelar pela observância da legislação, de modo

que, mesmo se tratando de carta de adjudicação, cabe ao Oficial verificar se possível, ou não, seu ingresso no registro imobiliário. Para além disso, pelos princípios da prioridade e do tempus regit actum, a análise do título prenotado deve observar a situação vigente na data de seu protocolo, e não da data em que foi formado. Assim, independentemente da indisponibilidade ou do compromisso de compra e venda terem sido registrados após o negócio jurídico realizado pela suscitada, a efetivação de tais registros demanda que, quando da análise do novo título, a situação atual da matrícula seja considerada. Em outras palavras, o registro do compromisso de compra e venda, mesmo que celebrado após a venda do imóvel a autora, não pode ser desconsiderado, já que, efetuado regularmente o registro, seu beneficiário adquire direitos sobre o bem que têm prioridade sobre aqueles não registrados, como no caso dos direitos da autora. O mesmo se diz quanto a indisponibilidade, que foi decretada antes que o título da autora tivesse ingresso no registro imobiliário. Sem prejuízo de tais premissas, o primeiro óbice deve ser afastado. Apesar de opiniões no sentido do entendimento do Oficial, inclusive anteriormente adotada por este Juízo, nas quais ficou explícito o caráter real do direito do compromissário comprador, em consonância com os artigos 1417 e 1418 do Código Civil, em decisões mais recentes do Egrégio Conselho Superior da Magistratura, baseada em julgados dos Tribunais Superiores, a questão restou pacificada no sentido da possibilidade de registro de escritura pública entabulada entre o proprietário do imóvel e terceiros, ainda que conste registro de instrumento de promessa, sem que isso caracterize violação ao princípio da continuidade. Neste sentido: "Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Compromisso de compra e venda registrado com sucessivas cessões - Negativa de ingresso de escritura de venda e compra de imóvel da qual participaram os proprietários tabulares e a última cessionária - Desnecessidade da anuência dos cedentes - Inexistência de afronta ao Princípio da Continuidade - Recurso provido" (Apelação nº 1040210-48.2015.8.26.0100, Relator Des. Cor.Geral da Justiça:Pereira Calças, j. em 08.04.2016). "Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Negativa de ingresso de escritura de venda e compra de imóvel - Desrespeito ao registro anterior de instrumento particular - Desnecessidade da anuência dos compromissários compradores - Inexistência de afronta ao Princípio da Continuidade - Recurso Provido" (Apelação nº 0025566-92.2011.8.26.0477, Rel. Des. José Renato Nalini, j. em 10.12.2013). O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Resp. 648.468, envolvendo a mesma questão, assim decidiu: "Adjudicação compulsória. Litisconsórcio. Cedentes. 1. Na ação de adjudicação compulsória é desnecessária a presença dos cedentes como litisconsortes, sendo corretamente ajuizada a ação contra o promitente vendedor. 2. Recurso especial conhecido e provido" De acordo com o Desembargador Ricardo Dip, no voto apresentado na Apelação Cível nº 1057235-74.2015.8.26.0100: "O registro do compromisso (i) não suprime o atributo de disponibilidade dominial do legitimado tabular, mas (ii) conserva suficiente eficácia prenotante para beneficiar o direito real na aquisição". Tudo isso a demonstrar que a existência de compromisso de compra e venda não impede o registro de escritura de compra e venda, ou título equiparável como a carta de adjudicação, celebrado entre o titular de domínio e terceiro. Poder-se-ia, no caso da carta de adjudicação, questionar a necessidade de inclusão do compromissário comprador no polo passivo da ação que lhe deu origem. Todavia, como o próprio Oficial argumenta, a carta de adjudicação deve seguir os mesmos critérios da escritura de compra e venda que visa substituir. Assim, se na escritura de compra e venda entre titular de domínio e terceiro não é necessária a participação do compromissário comprador com título registrado, não há que se exigir sua ciência ou participação na ação judicial. Neste sentido, cito a Apelação 0020761- 10.2011.8.26.0344, julgada pelo CSM, com relatoria do Des. Renato Nalini: "(...)De todo modo, a possível falta de conhecimento dos compromissários compradores, a sua ocasional oposição à transmissão da propriedade do imóvel aos adquirentes e a eventual inoponibilidade das cessões de direito, com afastamento de sua repercussão sobre a situação jurídica dele, são circunstâncias despidas de força para comprometer a validade da compra e venda definitiva, para frear o acesso do título ao álbum imobiliário: quando muito, terão potência para relativizar a eficácia, não para atestar a invalidade da transferência coativa da propriedade. Quero dizer: se o registro do instrumento particular de compromisso de venda e compra, desnecessário para obtenção da sentença substitutiva do contrato definitivo, não impede o promitente vendedor de transferir a propriedade a terceiros - embora seja idôneo para comprometer a eficácia deste negócio jurídico -, impõe, na mesma linha de entendimento, admitir que o registro de escritura de venda e compra pelos sucessores dos titulares do domínio prescinde do cancelamento do registro do compromisso de venda e compra, ainda que o promitente comprador não tenha participado do negócio jurídico posterior." (grifei) Em resumo, o compromisso de compra e venda não impede a lavratura de escritura de compra e venda definitiva em favor de terceiro, sendo que o registro de tal título, equiparável a carta de adjudicação que o substitui, independe da participação do promitente comprador ou cancelamento do registro de tal negócio jurídico. Portanto, fica afastado o primeiro óbice. Apenas saliento, neste ponto, que o R. 05, referente ao compromisso de compra e venda, continua eficaz, gerando ao promitente comprador direito real contra o titular de domínio de exigir a lavratura de escritura definitiva, mesmo que tal titular não seja mais o promitente vendedor. Assim, deverá a suscitada, se entender inválido tal compromisso, buscar sua anulação pelas vias competentes a tanto, visando preservar seu direito definitivo sobre o imóvel. Quanto ao segundo óbice, também deve ele ser afastado. A exigência de declaração pela adquirente, no presente caso, de que tem conhecimento das hipotecas pode ser afastada a partir da análise do próprio título apresentado. Na inicial da ação que deu origem ao título (fl. 09), a autora expressamente menciona conhecer a hipoteca. Já na sentença (fls. 26/30), a magistrada foi expressa quanto a ineficácia das hipotecas celebradas pela construtora em face da autora. Ainda que a sentença tenha exigido que a ré desse baixa nas hipotecas, o conteúdo decisório, que afeta a adjudicante ao declarar as hipotecas ineficazes contra si, torna inequívoco seu conhecimento quanto aos gravames existentes, sendo

desnecessária sua ciência expressa por meio diverso. Pontuo aqui, novamente, que caberá a suscitada buscar o cumprimento da decisão judicial quanto ao cancelamento das hipotecas. É dizer que o ingresso do título não representará o cancelamento das hipotecas, cabendo a interessada buscar os meios próprios para obter o cancelamento, ficando ciente de que, tratando-se de direito real, a execução das hipotecas poderá retirar os bens de seu domínio, sendo que tais execuções são possíveis enquanto não cancelados os registros das garantias, sem prejuízo da possibilidade de eventual embargos a execução arguindo a ineficácia já declarada. Todas estas medidas, contudo, fogem do âmbito da competência desta Corregedoria Permanente. Não obstante, o terceiro óbice deve ser mantido. Ainda que a adjudicação tenha se dado judicialmente, ela não se equipara a alienação forçada ocorrida após penhora, hipótese na qual este juízo tem entendido que a indisponibilidade não impede o ingresso da carta de arrematação. Isso porque, como já dito, a adjudicação substitui a escritura definitiva, devendo ser aplicados àquela os mesmos critérios de qualificação utilizados nesta, a menos que haja manifestação judicial em sentido contrário. Assim, averbada a indisponibilidade antes da prenotação da carta de adjudicação, esta é atingida pelos efeitos daquela, ficando seu ingresso impedido até que haja manifestação judicial, seja pelo juízo que decretou a indisponibilidade, seja pelo juízo de origem da adjudicação, no sentido de que a indisponibilidade não atinge o título que ora se pretende ingresso. Do exposto, julgo parcialmente procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 1º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Cristina Barbosa Rodrigues, afastando os dois primeiros óbices, mas mantendo a recusa ao ingresso do título devido ao óbice relativo a indisponibilidade do bem. Oficie-se a CIPP do Ministério Público de São Paulo, nos termos do Art. 40 do Código de Processo Penal, com cópia de fls. 16/23 e 45/48, vez que houve dupla promessa de compra e venda do mesmo imóvel pela Construtora Mendes Pereira Ltda., o que pode configurar crime. Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. - ADV: CRISTINA BARBOSA RODRIGUES (OAB 178466/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0015/2020 - Processo 1117050-60.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1117050-60.2019.8.26.0100 - Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. - Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado pelo Oficial do 10º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento do Banco Santander (Brasil) S/A, que pretende a averbação de consolidação da propriedade do imóvel matriculado sob nº 122.107, em virtude do inadimplemento da devedora fiduciante Cláudia Oliveira Peres Leskovar Borelli. A qualificação negativa se deu pela existência da averbação de indisponibilidade dos bens da devedora. Esclarece o Registrador que, apesar do precedente firmado pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça (Parecer nº 23/2016 - Processo nº 2015/167424), que concluiu pela necessidade do prévio cancelamento, entende ser possível a averbação de consolidação de propriedade em nome da instituição financeira. Juntou documentos às fls.06/50. O interessado manifestou-se às fls.53/62. Aduz que a indisponibilidade de bens recai somente sobre a possibilidade daquele que teve os bens constritos de disposição, sendo que na alienação fiduciária a constrição não deveria atingir o credor fiduciário, sendo que possui a propriedade resolúvel do imóvel. Apresentou documentos às fls.63/108. O Ministério Público opinou pela improcedência do pedido (fls.111/112). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Em que pese o precedente firmado pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, no sentido de que a existência de indisponibilidade na matrícula obsta a averbação de consolidação da propriedade, bem como os argumentos expostos pela D. Promotora de Justiça, entendo que a modificação dos julgados pelos Tribunais Superiores e a evolução do instituto da alienação fiduciária permitem que se averbe a consolidação na forma pleiteada. A Lei nº 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências, nos seguintes termos: "Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. (...) Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título. Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. (...) Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel. (...) Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. (g.n) § 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação. (...) § 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do

pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio" Neste contexto, a alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, conforme o art. 22 da Lei nº 9.514/97, é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. Ao devedor é conferida a posse direta sobre a coisa. O devedor fiduciante detém uma expectativa de direito, ou seja, adimplindo as prestações, passará a exercer o domínio sobre o imóvel. Coadunco com o entendimento da instituição financeira e do Registrador no aspecto de que a indisponibilidade, que grava matrícula do imóvel em nome do devedor, recai somente sobre a possibilidade daquele que teve os bens constribos de dispor. Como o fiduciante detém apenas a expectativa de direito e não a propriedade do bem em si, conseqüentemente já não poderia dele dispor. O entendimento de que a indisponibilidade na matrícula obsta a consolidação da propriedade vai de encontro ao conceito do próprio instituto da alienação fiduciária, pois não há como a indisponibilidade recair sobre o próprio bem se o devedor não detém a propriedade plena do imóvel. Logo, é incabível que tal gravame se estenda ao credor fiduciário e até mesmo aos demais credores que buscam no patrimônio do devedor a satisfação de suas obrigações. Além disso, ainda que se considere que a indisponibilidade não recai sobre o bem, mas sobre os direitos do devedor, na prática a indisponibilidade impede qualquer ato sobre os direitos do credor sobre o imóvel, como se vê no caso em tela, e a consolidação da propriedade não parece representar alienação dos direitos de aquisição, que feriria a indisponibilidade dos direitos de aquisição, já que não há ato de vontade do fiduciante nem mesmo transferência dos direitos, mas sim sua extinção por inadimplemento, com a consolidação da propriedade em favor do credor. Impedir a consolidação da propriedade importa em deixar o bem indisponível tanto ao fiduciante quanto ao fiduciário por dívida do primeiro com terceiro, criando verdadeira preferência de crédito em prejuízo do fiduciário, já que este não pode executar sua garantia enquanto não levantada a indisponibilidade. Tal situação não só traz insegurança ao crédito imobiliário, como é contrária à própria natureza da garantia real, que tem preferência sobre todas as demais, como bem estipulado na Lei de Falências e Recuperação Judicial, que em seu Art. 49, §3º, expressamente exclui da recuperação o crédito com garantia fiduciária, e em seu Art. 83 coloca créditos com garantia real como na segunda ordem de classificação do crédito na falência, tendo preferência sobre créditos tributários, como os que geram a indisponibilidade ora discutida. Como complementação, confira-se recente julgado proferido pelo Egrégio Tribunal de Justiça: "Agravo de Instrumento - Decisão que indeferiu o levantamento de indisponibilidade sobre bem imóvel alienado fiduciariamente - Impossibilidade - Alienação fiduciária anterior à citação do devedor na ação civil pública, bem como, à determinação de indisponibilidade - Ausência de comprovação da má-fé - Constrição que deve recair sobre os direitos derivados da alienação fiduciária - Decisão reformada Recurso provido." (Agravo de Instrumento nº 2033445-14.2019.8.26.0000, Comarca: Ubatuba, Agravante: BANCO TRICURY S.A. Agravado: MUNICÍPIO DE UBATUBA, Rel: Drº Jefferson Moreira de Carvalho). Nesta linha, é do credor fiduciário a propriedade do bem gravado em alienação fiduciária, detendo posse indireta sobre ele. O devedor fiduciário tem a posse direta, mas domínio resolúvel. A alienação fiduciária em garantia expressa negócio jurídico em que o adquirente de um bem transfere, sob condição resolutiva, ao credor que financia a dívida, o domínio do bem adquirido. Permanece, apenas, com a posse direta. Em ocorrendo inadimplência do financiado, consolida-se a propriedade resolúvel. Portanto, o bem objeto de alienação fiduciária, que passa a pertencer à esfera patrimonial do credor fiduciário, não pode ser objeto de penhora para garantia de dívida em ação movida contra o devedor fiduciário, que já não detém o domínio da coisa. A jurisprudência, inclusive dos Tribunais superiores, é uníssona em permitir a incidência de penhora sobre os direitos do executado relativamente ao imóvel gravado com alienação fiduciária em garantia, mas não sobre o bem imóvel em si, já que, como dito, a credora fiduciária detém a propriedade resolúvel e a posse indireta do bem, enquanto o devedor fiduciante detém a sua posse direta. No presente caso em concreto, o registro da indisponibilidade foi posterior à alienação fiduciária, bem como, não se verificam, ao menos neste momento processual, a prova da má-fé do terceiro adquirente. Assim, indevida a ordem de indisponibilidade do bem, devendo ser reformada a decisão agravada, para que seja levantada tal determinação." Neste sentido: EMBARGOS DE TERCEIRO PENHORA SOBRE IMÓVEL GRAVADO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Bem imóvel objeto de alienação fiduciária, que passa a pertencer à esfera patrimonial do credor fiduciário, não pode ser objeto de penhora no processo de execução, porquanto o domínio da coisa já não pertence ao executado, mas a um terceiro, alheio à relação jurídica. FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO CARACTERIZAÇÃO Bem adquirido pela embargante após o ajuizamento da ação e da citação, porém, antes do registro da constrição da matrícula correspondente Ausência de averbação imobiliária de gravame que onerava o bem alienado Presunção de boa-fé que milita em favor do adquirente, que não tinha conhecimento da existência da demanda capaz de levar os alienantes ao estado de insolvência Boa-fé não elidida Necessidade de prova de má-fé do terceiro, ônus do qual a Fazenda Estadual não se desincumbiu Súmula 275 do Superior Tribunal de Justiça. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP, 8ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Leonel Costa, Apelação nº 0001493-72.2015.8.26.0103, j. 13/12/2017). AGRAVO DE INSTRUMENTO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS COBRANÇA Indeferimento do pedido de desconstituição de penhora incidente sobre o próprio bem, o qual é objeto de alienação fiduciária em garantia em favor da instituição financeira agravante Conforme entendimento jurisprudencial a penhora deve recair sobre os direitos que o executado possui sobre o bem, e não sobre o próprio bem que originou a dívida condominial - Recurso provido. (TJSP, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Claudio Hamilton, Agravo de Instrumento nº 2025585-59.2019.8.26.0000, j. 25/04/2019). ... Diante disso, merece reforma da decisão agravada para determinar o levantamento da indisponibilidade sobre o bem, devendo a constrição recair sobre os direitos derivados de alienação fiduciária em garantia". Ressalto que a averbação da consolidação da

propriedade não trará como consequência o cancelamento automático da ordem de indisponibilidade emanada do MMº Juiz Federal da Vara das Execuções Fiscais e Criminal de Blumenau/SC, expedida nos autos da medida cautelar fiscal nº 5009221- 95.2014.404.7205/SC, devendo o credor fiduciário formular o pedido de cancelamento do gravame junto ao mencionado Juízo. Sem prejuízo, da mesma forma que o Oficial deve comunicar o juízo das penhoras quando o bem é arrematado judicialmente devido a outra penhora existente na matrícula, deverá o Oficial, após a averbação da consolidação da propriedade, comunicar o juízo que determinou a indisponibilidade dos direitos de aquisição. Diante do exposto, julgo procedente o pedido de providências formulado pelo Oficial do 10º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento do Banco Santander (Brasil) S/A, e conseqüentemente determino a averbação de consolidação da propriedade do imóvel matriculado sob nº 122.107, em virtude do inadimplemento da devedora fiduciante Claudia Oliveira Peres Leskovar Borelli. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: RICARDO RAMOS BENEDETTI (OAB 204998/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0015/2020 - Processo 1118442-35.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1118442-35.2019.8.26.0100 - Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Banco Santander (Brasil) S/A - Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado pela Oficial do 16º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento do Banco Santander (Brasil) S/A, que pretende a averbação de consolidação da propriedade do imóvel matriculado sob nº 154.823, em virtude do inadimplemento do devedor fiduciante Luis Fernando Veloso Matheus. A qualificação negativa se deu pela existência da averbação de indisponibilidade dos bens do devedor. Esclarece a registradora que, apesar do precedente firmado pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça (Parecer nº 23/2016 Processo nº 2015/167424), que concluiu pela necessidade do prévio cancelamento, entende ser possível a averbação de consolidação de propriedade em nome da instituição financeira. Juntou documentos às fls.04/11. O interessado manifestou-se às fls.14/23. Aduz que a indisponibilidade de bens recai somente sobre a possibilidade daquele que teve os bens constritos de disposição, sendo que na alienação fiduciária a constrição não deveria atingir o credor fiduciário que possui a propriedade resolúvel do imóvel. Apresentou documentos às fls.24/66. O Ministério Público opinou pela improcedência do pedido (fls.69/70). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Em que pese o precedente firmado pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, no sentido de que a existência de indisponibilidade na matrícula obsta a averbação de consolidação da propriedade, bem como os argumentos expostos pela D. Promotora de Justiça, entendo que a modificação dos julgados pelos Tribunais Superiores e a evolução do instituto da alienação fiduciária permitem que se averbe a consolidação na forma pleiteada. A Lei nº 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências, nos seguintes termos: "Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. (...) Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título. Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. (...) Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel. (...) Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. (g.n) § 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação. (...) § 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio" Neste contexto, a alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, conforme o art. 22 da Lei nº 9.514/97, é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. Ao devedor é conferida a posse direta sobre a coisa. O devedor fiduciante detém uma expectativa de direito, ou seja, adimplindo as prestações, passará a exercer o domínio sobre o imóvel. Coaduno com o entendimento da instituição financeira e do Registrador no aspecto de que a indisponibilidade, que grava matrícula do imóvel em nome do devedor, recai somente sobre a possibilidade daquele que teve os bens constritos de dispor. Como o fiduciante detém apenas a expectativa de direito e não a propriedade do bem em si, conseqüentemente já não poderia dele dispor. O entendimento de que a indisponibilidade na matrícula obsta a consolidação da propriedade vai de encontro ao conceito do próprio instituto da

alienação fiduciária, pois não há como a indisponibilidade recair sobre o próprio bem se o devedor não detém a propriedade plena do imóvel. Logo, é incabível que tal gravame se estenda ao credor fiduciário e até mesmo aos demais credores que buscam no patrimônio do devedor a satisfação de suas obrigações. Além disso, ainda que se considere que a indisponibilidade não recai sobre o bem, mas sobre os direitos do devedor, na prática a indisponibilidade impede qualquer ato sobre os direitos do credor sobre o imóvel, como se vê no caso em tela, e a consolidação da propriedade não parece representar alienação dos direitos de aquisição, que feriria a indisponibilidade dos direitos de aquisição, já que não há ato de vontade do fiduciante nem mesmo transferência dos direitos, mas sim sua extinção por inadimplemento, com a consolidação da propriedade em favor do credor. Impedir a consolidação da propriedade importa em deixar o bem indisponível tanto ao fiduciante quanto ao fiduciário por dívida do primeiro com terceiro, criando verdadeira preferência de crédito em prejuízo do fiduciário, já que este não pode executar sua garantia enquanto não levantada a indisponibilidade. Como complementação, confira-se recente julgado proferido pelo Egrégio Tribunal de Justiça: "Agravo de Instrumento Decisão que indeferiu o levantamento de indisponibilidade sobre bem imóvel alienado fiduciariamente - Impossibilidade - Alienação fiduciária anterior à citação do devedor na ação civil pública, bem como, à determinação de indisponibilidade - Ausência de comprovação da má-fé - Constrição que deve recair sobre os direitos derivados da alienação fiduciária - Decisão reformada Recurso provido." (Agravo de Instrumento nº 2033445-14.2019.8.26.0000, Comarca: Ubatuba, Agravante: BANCO TRICURY S.A. Agravado: MUNICÍPIO DE UBATUBA, Rel: Drº Jefferson Moreira de Carvalho). Nesta linha, é do credor fiduciário a propriedade do bem gravado em alienação fiduciária, detendo posse indireta sobre ele. O devedor fiduciário tem a posse direta, mas domínio resolúvel. A alienação fiduciária em garantia expressa negócio jurídico em que o adquirente de um bem transfere, sob condição resolutiva, ao credor que financia a dívida, o domínio do bem adquirido. Permanece, apenas, com a posse direta. Em ocorrendo inadimplência do financiado, consolida-se a propriedade resolúvel. Portanto, o bem objeto de alienação fiduciária, que passa a pertencer à esfera patrimonial do credor fiduciário, não pode ser objeto de penhora para garantia de dívida em ação movida contra o devedor fiduciário, que já não detém o domínio da coisa. A jurisprudência, inclusive dos Tribunais superiores, é uníssona em permitir a incidência de penhora sobre os direitos do executado relativamente ao imóvel gravado com alienação fiduciária em garantia, mas não sobre o bem imóvel em si, já que, como dito, a credora fiduciária detém a propriedade resolúvel e a posse indireta do bem, enquanto o devedor fiduciante detém a sua posse direta. No presente caso em concreto, o registro da indisponibilidade foi posterior à alienação fiduciária, bem como, não se verificam, ao menos neste momento processual, a prova da má-fé do terceiro adquirente. Assim, indevida a ordem de indisponibilidade do bem, devendo ser reformada a decisão agravada, para que seja levantada tal determinação." Neste sentido: EMBARGOS DE TERCEIRO PENHORA SOBRE IMÓVEL GRAVADO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Bem imóvel objeto de alienação fiduciária, que passa a pertencer à esfera patrimonial do credor fiduciário, não pode ser objeto de penhora no processo de execução, porquanto o domínio da coisa já não pertence ao executado, mas a um terceiro, alheio à relação jurídica. FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO CARACTERIZAÇÃO Bem adquirido pela embargante após o ajuizamento da ação e da citação, porém, antes do registro da constrição da matrícula correspondente Ausência de averbação imobiliária de gravame que onerava o bem alienado Presunção de boa-fé que milita em favor do adquirente, que não tinha conhecimento da existência da demanda capaz de levar os alienantes ao estado de insolvência Boa-fé não elidida Necessidade de prova de má-fé do terceiro, ônus do qual a Fazenda Estadual não se desincumbiu Súmula 275 do Superior Tribunal de Justiça. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP, 8ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Leonel Costa, Apelação nº 0001493-72.2015.8.26.0103, j. 13/12/2017). AGRAVO DE INSTRUMENTO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS COBRANÇA Indeferimento do pedido de desconstituição de penhora incidente sobre o próprio bem, o qual é objeto de alienação fiduciária em garantia em favor da instituição financeira agravante Conforme entendimento jurisprudencial a penhora deve recair sobre os direitos que o executado possui sobre o bem, e não sobre o próprio bem que originou a dívida condominial - Recurso provido. (TJSP, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Claudio Hamilton, Agravo de Instrumento nº 2025585-59.2019.8.26.0000, j. 25/04/2019). ... Diante disso, merece reforma da decisão agravada para determinar o levantamento da indisponibilidade sobre o bem, devendo a constrição recair sobre os direitos derivados de alienação fiduciária em garantia". Ressalto que a averbação da consolidação da propriedade não trará como consequência o cancelamento automático da ordem de indisponibilidade emanada do MMº Juízo da 48ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG - TRT 3ª Região, devendo o credor fiduciário formular o pedido de cancelamento do gravame junto ao mencionado Juízo. Sem prejuízo, da mesma forma que o Oficial deve comunicar o juízo das penhoras quando o bem é arrematado judicialmente devido a outra penhora existente na matrícula, deverá o Oficial, após a averbação da consolidação da propriedade, comunicar o juízo que determinou a indisponibilidade dos direitos de aquisição. Diante do exposto, julgo procedente o pedido de providências formulado pela Oficial do 16º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento do Banco Santander (Brasil) S/A, e conseqüentemente determino a averbação de consolidação da propriedade do imóvel matriculado sob nº 154.823, em virtude do inadimplemento do devedor fiduciante Luis Fernando Veloso Matheus. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: RICARDO RAMOS BENEDETTI (OAB 204998/SP)

Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1119080-68.2019.8.26.0100 - Dúvida - Registro de Imóveis - Décimo Cartório de Registro de Imóveis - Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 10º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Marcelo Marcassa e Paula Leo Bacha, tendo em vista a negativa em se proceder ao registro da escritura pública de venda e compra pela qual Ana Carolina da Rosa Novais e seu marido Fabio Rocha Novais venderam o apartamento matriculado sob nº 143.197 aos suscitados. Os óbices registrários referem-se: a) a vendedora Ana Carolina da Rosa Novais além do apartamento é proprietária da vaga de garagem matriculada sob nº 143.377 do mesmo condomínio, todavia, com a venda do imóvel, deixará de ostentar a condição de condômino, o que violaria o art.1331, § 1º do CC, vez que a convenção do condomínio não contém tal permissão; b) o imóvel encontra-se alienado fiduciariamente em favor de Windsor Investimentos Imobiliários LTDA, para garantia da importância de R\$ 56.720,00, portanto, a transmissão só será possível após o cancelamento do referido ônus, ou com a anuência do credor fiduciário. Juntou documentos às fls.04/95. Os suscitados manifestaram-se às fls.96/97. Informam que para superar os óbices acima elencados, os compradores consignaram com os vendedores a aquisição da vaga extra, objeto da presente ação, razão pela qual requerem a extinção do feito pela perda do objeto. Verifico que apenas houve a superação do primeiro óbice consistente na aquisição da vaga de garagem, restando o óbice referente a alienação fiduciária. Assim, manifestem-se os suscitados no prazo de 15 (quinze) dias, acerca do mencionado óbice, vez que a concordância resulta na prejudicialidade da dúvida. Com a juntada da manifestação, tornem os autos conclusos. Int. - ADV: KARINA ELIAS CARVALHAR (OAB 328413/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1119080-68.2019.8.26.0100 - Dúvida - Registro de Imóveis - Décimo Cartório de Registro de Imóveis - Vistos. Em complementação ao relatório de fls.98/99, anoto que os suscitantes manifestaram-se à fl.100, esclarecendo que em relação ao óbice referente a alienação fiduciária, já houve regularização, com o consequente cancelamento do gravame, conforme documentos juntados às fls.101/113. Passo a fundamentar e a decidir. Tendo em vista a superação dos óbices registrários, com a aquisição da vaga de garagem, bem como cancelamento da alienação fiduciária, nos termos dos documentos juntados pelos suscitantes às fls.101/113, não há o que decidir nos autos, tendo o feito perdido o seu objeto. Diante do exposto, julgo extinta a dúvida suscitada pelo Oficial do 10º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Marcelo Marcassa e Paula Leo Bacha, nos termos do artigo 485, IV do CPC. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: KARINA ELIAS CARVALHAR (OAB 328413/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)
