



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

02/03/2020

Edição N° 045



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

EDITAL - AUDIÊNCIA PÚBLICA DE SORTEIO

DICOGE 3.1 - PROCESSO Nº 2019/140006

Dispensar o Sr. Luís Ramon Álvares do encargo de responder pelo expediente da delegação vaga do 25º Tabelião de Notas da Comarca da Capital

DICOGE 3.1 - PORTARIA Nº 07/2020

DETERMINAR os efeitos da presente portaria a partir de sua disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2020/10963 (origem nº 0007310-98.2007.8.26.0297)

Não conhece do recurso administrativo interposto

DICOGE 1.1 - COMUNICADO CG Nº 190/2020

Comunica que serão divulgados modelos dos referidos ofícios através do e-mail dos Diretores das Corregedorias Permanentes, sempre após a publicação deste comunicado



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

SEMA 1.1.2 - SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS

Suspensão do atendimento ao público externo e dos prazos processuais no período de 02 a 23/03/2020

SEMA 1.1.3 - PAUTA PARA A SESSÃO ADMINISTRATIVA DO ÓRGÃO ESPECIAL

Solicitando sua dispensa da nomeação como suplente da Comissão Examinadora do 12º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo.

CSM - 2027035-03.2020.8.26.0000; Processo Digital

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 27/02/2020

SEMA 1.1.1 - DESPACHO Nº 1121498-13.2018.8.26.0100

Aguarde-se o transcurso do prazo legal para eventual interposição de recursos

SEMA 1.1.1 - Nº 1000314-15.2019.8.26.0534 Processo Digital

DESPACHO

SEMA 1.1.1 - Nº 1005172-84.2019.8.26.0568 Processo Digital

DESPACHO



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

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

1ª Vara de Registros Públicos - Imprensa Manual - Processo 0000873-93.2020.8.26.0100

Pedido de Providências

1ª Vara de Registros Públicos - Imprensa Manual - Processo 1112652-70.2019.8.26.0100

Pedido de Providências

1ª Vara de Registros Públicos - Imprensa Manual - Processo 1125628-12.2019.8.26.0100

Pedido de Providências

1ª Vara de Registros Públicos - Imprensa Manual - PORTARIA Nº 12/2020

Designar Correição Geral Ordinária no 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, no dia 02 de junho de 2020

1ª Vara de Registros Públicos - Imprensa Manual - PORTARIA Nº 13/2020

Designar Correição Geral Ordinária no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, no dia 16 de junho de 2020

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 0004917-58.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 0086880-25.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 1001281-67.2020.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 1014807-35.2019.8.26.0004

Retificação de Registro de Imóvel - Causas Supervenientes à Sentença

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 1088080-50.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 1095004-77.2019.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 1109980-89.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Por Remição

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 1119000-07.2019.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 1128177-97.2016.8.26.0100

Pedido de Providências - Retificação de Área de Imóvel

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0067/2020 - Processo 1009527-86.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelação de Notas

1ª Vara de Registros Públicos - Editais e Leilões

Editais de citação

DICOGE 1.1

EDITAL - AUDIÊNCIA PÚBLICA DE SORTEIO

EDITAL - AUDIÊNCIA PÚBLICA DE SORTEIO - O Corregedor Geral da Justiça, Desembargador RICARDO MAIR ANAFE, observados os critérios estabelecidos nos Processos CG nº 338/1999 e 2001/551 e na Resolução nº 80/2009 do E. Conselho Nacional de Justiça, FAZ SABER que, para a elaboração de lista geral, será realizada no dia 03 de março de 2020, às 16:00 horas, na Plenária do 13º andar do Fórum João Mendes Júnior, situado na Praça João Mendes, s/nº, São Paulo - SP, Audiência Pública de Sorteio para o desempate da ordem de vacância de delegações criadas na mesma data e que vagaram em decorrência da investidura de seus antigos Titulares em outras unidades extrajudiciais, em razão de aprovação no 11º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro. E para que chegue ao conhecimento dos interessados e não se alegue desconhecimento, é expedido o presente edital.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2020.

(a)RICARDO MAIR ANAFE, Corregedor Geral da Justiça

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 3.1 - PROCESSO Nº 2019/140006

Dispensar o Sr. Luís Ramon Álvares do encargo de responder pelo expediente da delegação vaga do 25º Tabelião de Notas da Comarca da Capital

PROCESSO Nº 2019/140006 - CAPITAL

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto: a) dispensar o Sr. Luís Ramon Álvares do encargo de responder pelo expediente da delegação vaga do 25º Tabelião de Notas da Comarca da Capital; b) designo, em substituição, para responder pelo expediente em questão, a Sra. Raquel Borges Alves

Toscano, titular do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Aldeia, da Comarca de Barueri. Baixe-se Portaria. Publique-se. São Paulo, 18 de fevereiro de 2020 (a) RICARDO ANAFE - Corregedor Geral da Justiça.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 3.1 - PORTARIA Nº 07/2020

DETERMINAR os efeitos da presente portaria a partir de sua disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico

PORTARIA Nº 07/2020

O DESEMBARGADOR RICARDO ANAFE, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no exercício de suas atribuições legais e

CONSIDERANDO a decisão proferida nos autos do Processo nº 2019/140006 - DICOGE - 3, que considerou caracterizada a quebra de confiança na pessoa do Sr. LUÍS RAMON ÁLVARES, Interino do 25º Tabelião de Notas da Comarca da Capital;

CONSIDERANDO que o Sr. LUÍS RAMON ÁLVARES foi designado pela Portaria nº 35, de 08 de abril de 2019, disponibilizada no D.J.E. de 12 de abril de 2019, para responder pelo expediente do 25º Tabelião de Notas da Comarca da Capital, a partir desta mesma data;

CONSIDERANDO a regra do artigo 28, inciso XXIX, do Regimento Interno do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo;

RESOLVE:

Artigo 1º: DISPENSAR o Sr. LUÍS RAMON ÁLVARES do encargo de responder pelo expediente da delegação vaga correspondente ao 25º Tabelião de Notas da Comarca da Capital;

Artigo 2º: DESIGNAR para responder pelo referido expediente a Sra. RAQUEL BORGES ALVES TOSCANO, titular do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Aldeia, da Comarca de Barueri.

Artigo 3º: DETERMINAR os efeitos da presente portaria a partir de sua disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico.

Publique-se.

São Paulo, 18/02/2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2020/10963 (origem nº 0007310-98.2007.8.26.0297)

Não conhece do recurso administrativo interposto

PROCESSO Nº 2020/10963 (origem nº 0007310-98.2007.8.26.0297) - JALES - AGROMECA JALES AGRÍCOLA LTDA.

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, não conheço do recurso administrativo interposto. São Paulo, 20 de fevereiro de 2020. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - Advogado: EVERSON FAÇA MOURA, OAB/SP 191.131.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 1.1 - COMUNICADO CG Nº 190/2020

Comunica que serão divulgados modelos dos referidos ofícios através do e-mail

dos Diretores das Corregedorias Permanentes, sempre após a publicação deste comunicado

COMUNICADO CG Nº 190/2020

PROCESSO Nº 2010/86621 - BRASÍLIA/DF - CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA E OUTROS

A Corregedoria Geral da Justiça SOLICITA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes das unidades extrajudiciais vagas do Estado de São Paulo, que até o 20º dia útil deste mês informem à Corregedoria Geral da Justiça, única e exclusivamente pelo e-mail dicoge@tjstj.jus.br, qual delas apresentou ou não o excedente de receita estipulado pelo CNJ no trimestre formado pelos meses de DEZEMBRO/2019, JANEIRO e FEVEREIRO/2020 (conforme rr. parecer e decisão publicados no DJE do dia 09/08/2010, fl. 16/18, Comunicado CG nº 1947/2018 e Provimento CNJ nº 76/2018, publicados no DJE de 05/10/2018, fl. 03/04).

Em caso positivo, ou seja, se houver excedente de receita, o Juízo Corregedor Permanente deverá comunicar o valor, sendo o ofício instruído com cópia da guia de recolhimento devidamente paga e com o balancete no modelo instituído pelo CNJ (um ofício para cada unidade extrajudicial vaga).

Em caso negativo, ou seja, se não houver excedente de receita, o Juízo Corregedor Permanente também deverá comunicar o fato (um ofício para cada unidade extrajudicial vaga).

COMUNICA que o teto remuneratório fixado pelo CNJ se aplica aos substitutos que responderem pela serventia durante o período de cumprimento da pena de suspensão do titular, e que as Corregedorias Permanentes deverão informar, nos mesmos moldes supra, sobre o recolhimento ou não de excedente de receita, embora não se trate de unidades vagas.

COMUNICA, AINDA, que o teto remuneratório fixado pelo CNJ também se aplica aos interventores, e que as Corregedorias Permanentes deverão informar sobre o recolhimento ou não de excedente de receita, na hipótese do Item 30 do Capítulo XIV das NSCGJ, a ser verificado após o término da intervenção, nas hipóteses em que aplicada a pena de perda da delegação transitada em julgado.

COMUNICA, FINALMENTE, que serão divulgados modelos dos referidos ofícios através do e-mail dos Diretores das Corregedorias Permanentes, sempre após a publicação deste comunicado.

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA 1.1.2 - SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS

Suspensão do atendimento ao público externo e dos prazos processuais no período de 02 a 23/03/2020

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS

O Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente do Tribunal de Justiça, em 28/02/2020, no uso de suas atribuições legais, autorizou o que segue:

GUARULHOS - VARAS DAS EXECUÇÕES CRIMINAIS - suspensão do atendimento ao público externo e dos prazos processuais no período de 02 a 23/03/2020, sem prejuízo das audiências já designadas e da apreciação das medidas urgentes.

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA 1.1.3 - PAUTA PARA A SESSÃO ADMINISTRATIVA DO ÓRGÃO ESPECIAL

Solicitando sua dispensa da nomeação como suplente da Comissão Examinadora do 12º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo.

PAUTA PARA A SESSÃO ADMINISTRATIVA DO ÓRGÃO ESPECIAL DE 04/03/2020, às 13h30min (Palácio da Justiça - Praça da Sé, s/nº, 5º andar, sala 501) NOTA: Eventuais processos adiados serão incluídos na pauta da sessão subsequente, independentemente de nova intimação. Processo Adiado Nº 46.660/2018 e apensos - PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR contra magistrado. ADOGADOS: Rui Celso Reali Fragoso - OAB/SP nº 60.332; José Pedro Silva Costa -

OAB/SP nº 20.741, e outros. Processo Novo Nº 19.082/2019 - Dicoge 1.1 - OFÍCIO do MM. Juiz de Direito ALEXANDRE DARTANHAN DE MELLO GUERRA, solicitando sua dispensa da nomeação como suplente da Comissão Examinadora do 12º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - 2027035-03.2020.8.26.0000; Processo Digital

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 27/02/2020

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 27/02/2020 2027035-03.2020.8.26.0000; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Pedido de Efeito Suspensivo à Apelação; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); 1000229-35.2020.8.26.0650; Registro de Imóveis; Requerente: Maria Jose Farinacci de Freitas; Advogado: Flavio Farinacci Paiva de Freitas (OAB: 358022/SP); Requerente: Eliana Cristina Farinacci Bucarti; Advogado: Flavio Farinacci Paiva de Freitas (OAB: 358022/SP); Requerido: PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA 1.1.1 - DESPACHO Nº 1121498-13.2018.8.26.0100

Aguarde-se o transcurso do prazo legal para eventual interposição de recursos

DESPACHO Nº 1121498-13.2018.8.26.0100 Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São Paulo - Apelante: MARCO ANTONIO QUILICI RABELO - Apelado: 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Vistos. Fl. 267: Aguarde-se o transcurso do prazo legal para eventual interposição de recursos. Oportunamente, certifique-se o trânsito em julgado e devolvam-se os autos à origem, com as formalidades devidas. Int. São Paulo, 26 de fevereiro de 2020. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Cristiano Franco Bianchi (OAB: 180557/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA 1.1.1 - Nº 1000314-15.2019.8.26.0534 Processo Digital

DESPACHO

DESPACHO Nº 1000314-15.2019.8.26.0534 Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Santa Branca - Apelante: Eduardo Hitoshi Shiraishi - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Branca - Vistos. Trata-se de apelação interposta por Eduardo Hitoshi Shiraishi contra r. sentença que manteve a recusa de desbloqueio da matrícula nº 8.422 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Branca/SP (fl. 67/68). O apelante alega, em síntese, que o bloqueio da matrícula não mais se justifica, ante a entrada em vigor da Lei nº 10.931/2004 e a nova redação do art. 213, § 11, inciso I, da Lei nº 6.015/73. Isso porque, não se faz mais necessária a retificação do registro nos casos em que promovida a regularização fundiária de interesse social, com o consequente cadastramento individual dos lotes ou lançamento fiscal há mais de dez anos (fl. 92/96). A D. Procuradoria de Justiça opinou pela remessa do feito à E. Corregedoria Geral da Justiça e, no mérito, pelo não provimento do recurso (fl. 115/117). É o relatório. Ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do art. 64, inciso VI, do Decreto-Lei Complementar Estadual nº 03/69 e do art. 16, inciso IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. De seu turno, o procedimento de dúvida, previsto nos arts. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/73, é pertinente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito. Ocorre que, no caso específico dos autos, pretende o recorrente a averbação do cancelamento do bloqueio da matrícula nº 8.422 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Branca/SP (fl. 49/50). E, se assim é, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo. Diante do exposto, sendo incompetente o Colendo Conselho Superior da Magistratura, determino a remessa dos autos à Corregedoria Geral da Justiça. Providencie-se o necessário ao cumprimento da presente decisão. São Paulo, 26 de fevereiro de 2020. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Marco Antonio de Campos Azeredo (OAB: 142330/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

DESPACHO

DESPACHO Nº 1005172-84.2019.8.26.0568 Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São João da Boa Vista - Apelante: Sjbv1 Empreendimento Imobiliário Spe Ltda - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São João da Boa Vista - Ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do art. 64, VI, do Decreto-Lei Complementar Estadual nº 03/69, e do art. 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O procedimento de dúvida, previsto nos arts. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/73, é pertinente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito. No caso dos autos, trata-se de impugnação oferecida contra a recusa de averbação do cancelamento de arrolamento de que trata a Instrução Normativa RFB nº 1.565/2015. Dessa forma, não se cuida de ato de registro em sentido estrito. Assim, cabe à Corregedoria Geral da Justiça o julgamento do presente recurso. Portanto, incompetente o Col. Conselho Superior da Magistratura, determino a remessa dos autos à Corregedoria Geral da Justiça, órgão competente para apreciá-lo. Providencie-se o necessário ao cumprimento desta decisão. Oportunamente, com a redistribuição, será apreciado o requerimento formulado às fl. 130. Intimem-se. São Paulo, 26 de fevereiro de 2020. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Ariadne Castro Silva Pires (OAB: 196616/SP) - Alexandre de Lima Pires (OAB: 166358/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - Imprensa Manual - Processo 0000873-93.2020.8.26.0100

Pedido de Providências

Processo 0000873-93.2020.8.26.0100 Pedido de Providências Reqte.: Juízo de Direito da 2ª Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital/SP Interesdo.: 11º Registro de Imóveis de São Paulo Sentença (fls. 551/553): Vistos. Trata-se de comunicação enviada pelo MMº Juízo da 2ª Vara de Registros Públicos da Capital, diante da solicitação do 26º Tabelião de Notas da Capital de bloqueio das matrículas nºs 148.399, 148.400, 148.401 e 148.403 do 11º Registro de Imóveis da Capital, diante dos fortes indícios de falsidade nas escrituras públicas de compra e venda, resultando no bloqueio do ato notarial, bem como vedação da expedição de certidões e/ou traslados e o bloqueio das fichas padrão correlatas. Foram juntados documentos às fls.02/506. O Registrador manifestou-se às fls.508/510. Informa que os títulos mencionados pelo Tabelião foram qualificados positivamente e registrados nas matrículas, contudo, por cautela, já houve a anotação no sistema da Serventia da existência de procedimento perante o MMº Juízo da 2ª Vara de Registros Públicos. Em relação aos atos notariais ainda não apresentados, foram tomadas a mesma providência de controle, de forma a indeferir o registro. Por fim, concorda com o pedido de bloqueio. Apresentou documentos às fls.511/544. O Ministério Público opinou pela procedência do pedido (fls.548/549). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Primeiramente cabe pontuar a questão da independência do registrador na qualificação do título que lhe é apresentado. Neste contexto, como bem preceitua Marcelo Fortes Barbosa Filho, O Registro de Imóveis, os títulos judiciais e as ordens judiciais", Doutrinas Essenciais Direito Registral, pag.1125, vol. II, Revista dos Tribunais: "Na qualidade de titular de uma delegação de serviço público, o registrador de imóveis atua na esfera administrativa e, friso, no uso de sua autonomia funcional, analisa a presença dos aspectos extrínsecos necessários a cada título e sua coerência sistemática." Na presente hipótese, apresentados os títulos para registro e realizada a qualificação, esta restou positiva, vez que a falsidade na escritura pública lavrada diz respeito ao aspecto intrínseco do título, o que foge ao âmbito de análise do Oficial, com a consequente prática do ato registrário. Todavia, entendo que o ocorrido não configura falta funcional, sendo que a avaliação jurídica, conforme mencionado está inserida na esfera de independência do Oficial. Logo, tendo este Juízo competência administrativa disciplinar, não pode analisar questões de direito material que envolvam o negócio jurídico. Todavia, a fim de preservar o princípio da segurança jurídica, já que os elementos trazidos aos autos revelam que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação aos interessados e à terceiros de boa fé, por cautela, nos termos do artigo 214, § 3º da Lei 6015/75, recomenda-se o bloqueio das matrículas supra mencionadas. Assim, determino o bloqueio das matrículas nºs 148.399, 148.400, 148.401 e 148.403 do 11º Cartório de Imóveis da Capital, até solução final da questão. Intime-se, com brevidade, os interessados para, querendo, ingressarem com as medidas cabíveis para o resguardo de seus interesses. Por fim, ante a ausência de conduta irregular praticada pelo Registrador passível da instauração de procedimento administrativo disciplinar, determino o arquivamento do presente feito neste aspecto. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. São Paulo, 17 de fevereiro de 2020. Tania Mara Ahualli Juiza de Direito (CP 07)

[↑ Voltar ao índice](#)

Pedido de Providências

Processo 1112652-70.2019.8.26.0100 Pedido de Providências Reqtes.: Maria Palmyra Rodrigues Silva Krystalas 2º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Capital Sentença (fls. 21/22): Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado pelo 2º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Capital, comunicando a solicitação de cancelamento do protesto lavrado em nome de Petroassist Cons. Mant. Instalac instruído com carta de anuência da empresa credora Concreto Redemix do Brasil S/A, assinada por Paulo Fernando Messina Nunes, com firma reconhecida pelo 24º Subdistrito - Indianópolis. Esclarece a tabeliã que, em contato com a diretora presidente da pessoa jurídica, Srª Eneida Melo Cruz, foi informada que o débito continuava em aberto e que o signatário não pertence ao seu quadro de funcionários. Juntou documentos às fls.02/08. Comunicada, a autoridade policial informou sobre a instauração de inquérito policial para apuração dos fatos expostos na inicial (fl.15). O Ministério Público opinou pelo arquivamento do feito, com o conseqüente cancelamento da prenotação (fls.19/20). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Verifico que não houve qualquer falta funcional praticada pela tabeliã, que agiu com zelo e presteza co comunicar o fato à autoridade policial para apuração do ocorrido, nos termos da Ordem de Serviço nº 02/2014, item 4 deste Juízo, resultando na instauração do respectivo inquérito policial (sob nº 2025496-68.2020.010101). Ademais, a falsidade do título impede que seja efetuado qualquer ato registrário, não havendo como suprir a qualificação negativa do documento. Logo, faz-se mister o cancelamento da prenotação. Por fim, não havendo qualquer violação dos deveres funcionais da Oficial que autorizem a aplicação de sanção administrativa, determino o arquivamento deste procedimento, com as cautelas de praxe. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Sem prejuízo, expeça-se ofício ao MMº Juízo da 2ª Vara de Registros Públicos, para apuração de eventual conduta irregular praticada pelo 24º Tabelião de Notas - Subdistrito Indianópolis. Junte ao ofício cópia integral deste procedimento. P.R.I.C. São Paulo, 17 de fevereiro de 2020. Tania Mara Ahualli Juiza de Direito (CP 607)

[↑ Voltar ao índice](#)

Pedido de Providências

Processo 1125628-12.2019.8.26.0100 Pedido de Providências Reqte.: 9º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos Sentença (fls. 16/17): Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado pelo 9º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Capital, comunicando o recebimento de pedido de cancelamento do protesto da duplicata de vendas mercantil por indicação nº 483-1, sacada contra Igor Edson Boffi, acompanhada de carta de anuência em nome da empresa credora WG Sansei Mecânica LTDA EPP. Esclarece que, em contato com o Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Itaquera, foi informado que o subscritor da declaração não tem firma depositada naquele serviço, sendo que não foi possível contatar a credora para esclarecimentos. Por fim, destaca que os fatos foram comunicados à autoridade policial. Juntou documentos às fls.02/07. Comunicada, a autoridade policial informou sobre a instauração de inquérito policial para apuração dos fatos expostos na inicial (fl.10). O Ministério Público opinou pelo cancelamento da prenotação e posterior arquivamento do feito (fls.14/15). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Na presente hipótese não houve qualquer falta funcional praticada pelo tabelião, que agiu com zelo e presteza ao comunicar o fato à autoridade policial para apuração do ocorrido, nos termos da Ordem de Serviço nº 02/2014, item 4 deste Juízo, resultando na instauração do respectivo inquérito policial (nº 2025519-82.2020.010101). Ademais, a falsidade do título impede que seja efetuado qualquer ato registrário, não havendo como suprir a qualificação negativa do documento. Logo, faz-se mister o cancelamento da prenotação. Por fim, não havendo qualquer violação dos deveres funcionais do tabelião que autorizem a aplicação de sanção administrativa, determino o arquivamento do presente feito com as cautelas de praxe. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Sem prejuízo, expeçase ofício ao MMº Juízo da 2ª Vara de Registros Públicos, para apuração de eventual conduta irregular praticada pelo Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Itaquera. P.R.I.C. São Paulo, 21 de fevereiro de 2020. Tania Mara Ahualli Juiza de Direito (CP 665)

[↑ Voltar ao índice](#)

Designar Correição Geral Ordinária no 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, no dia 02 de junho de 2020

PORTARIA Nº 12/2020

A Dra. Tania Mara Ahualli, Juíza de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital do Estado de São Paulo e Corregedora Permanente dos Oficiais de Registro de Imóveis da Capital, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, RESOLVE: Designar Correição Geral Ordinária no 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, no dia 02 de junho de 2020, às 14:00 horas. Registre-se, Intime-se e publique-se. São Paulo, 26 de fevereiro de 2020. Tania Mara Ahualli Juíza de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - Imprensa Manual - PORTARIA Nº 13/2020

Designar Correição Geral Ordinária no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, no dia 16 de junho de 2020

PORTARIA Nº 13/2020

A Dra. Tania Mara Ahualli, Juíza de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital do Estado de São Paulo e Corregedora Permanente dos Oficiais de Registro de Imóveis da Capital, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, RESOLVE: Designar Correição Geral Ordinária no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, no dia 16 de junho de 2020, às 14:00 horas. Registre-se, Intime-se e publique-se. São Paulo, 26 de fevereiro de 2020. Tania Mara Ahualli Juíza de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 0004917-58.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0004917-58.2020.8.26.0100 Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Marcio Koji Ikawa - Vistos. Trata-se de pedido de informações formulado por Márcio Koji Ikawa em face do Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital. Relata o interessado que solicitou a averbação de um contrato de locação na matrícula nº 39.638, a fim de que fosse garantido às proteções previstas no artigo 8º da Lei 8.245/91, indicadas na cláusula 23ª do contrato de locação, razão pela qual pagaria os emolumentos e custas no valor de R\$ 1.292,11, conforme tabela do site do cartório. Todavia, obteve a informação do cartório que o procedimento correto é o registro do contrato, tendo que ser pago o importe de R\$ 3.700,00, não permitindo a realização de averbação. Insurge-se o requerente das informações do registrador, afirmando que a averbação é um ato administrativo que tem a finalidade de inserir na matrícula as alterações ocorridas no bem. Juntou documentos às fls.03/25. O Oficial manifestouse às fls.27/29. Esclarece que o requerente não prenotou o título, e que o contrato contempla cláusula de vigência na hipótese de alienação do imóvel (cláusula 23ª), razão pela qual deverá ingressar na matrícula como ato do registro, nos termos do artigo 167, inciso I, "3" da Lei nº 6.015/73 combinado do Capítulo XX, item "a" número 3 das Normas da Corregedoria Geral da Justiça. Por fim, salienta que é necessária a alteração do estado civil do locador, qualificado como divorciado na referida matrícula e separado judicialmente no contrato de locação. Apresentou documento às fls.30/45. O Ministério Público opinou pela prejudicialidade do procedimento ante a ausência de prenotação do título ou alternativamente a improcedência do pedido (fls.51/52). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Levando-se em consideração a ausência da apresentação do título junto à Serventia Extrajudicial para prenotação, está configurado o interesse do requerente em realizar consulta junto a esta Corregedoria Permanente. Este fato, por si só, torna o pedido prejudicado, pois tanto o denominado pedido de providências quanto o procedimento de dúvida (artigo 198 da Lei 6.015/73) pressupõem irresignação contra alguma exigência formulada pelo Oficial, em caso concreto. Não cabe a este Juízo responder a consultas formuladas pelo interessado, pois a sua função primordial é solucionar conflitos e não figurar como consultor jurídico. Neste sentido: "Conforme já decidiu a E. Corregedoria Geral da Justiça, em parecer exarado pelo então Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. Hélio Lobo Júnior, no procedimento nº 27.435/88 (02/89) : "...é inconcebível e descabida consulta dirigida ao Judiciário, ainda que na sua função atípica de agente administrativo, sobre interpretação e aplicação, em tese, das leis e regulamentos (cf. ementa 10.2, das Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça - Ed. RT, 1981/1982, p. 24). E ainda de acordo com o Dr. Aroldo Mendes Viotti, D. Juiz Auxiliar da Corregedoria, em parecer proferido nos autos do procedimento nº 113/90 (567/90), onde consta: "O comando emergente do dispositivo da r. sentença não pode - por isso - prevalecer, porquanto não é dado ao Juízo Corregedor Permanente emitir declaração positiva ou negativa de registro de título no Ofício Predial sem regular instauração de procedimento de dúvida, e sem que, consoante o devido procedimento de lei, se materialize o dissenso entre particular e registrador acerca daquele ato de registro. A atuação do Juízo da dúvida dirige-se tão-somente à revisão da atividade do registrador, devolvendo-se-lhe a tarefa de qualificação a este cabente em primeiro momento: não pode o Juízo administrativo, porém, substituir-se ao Oficial nessa primeira atividade, isto é, apreciar a registrabilidade de título sem

que o responsável pelo Cartório Predial, em momento anterior, o faça. Por incômodo ou intrincado que se revele o ônus de qualificação dos títulos, dele deverá se desincumbir o Serventuário, nada justificando busque transferi-lo a terceiros. Também se presume detenha o titular da Serventia Imobiliária capacitação técnica não apenas para operacionalizar os comandos legais que disciplinam a questão da preferência a registro de títulos constitutivos de direitos reais reciprocamente contraditórios, como, igualmente, para conhecer os efeitos jurídicos que possam advir das medidas previstas nos arts. 867 e ss. (Seção X, Livro III) do CPC. Por isso, não cabia ao Juízo Corregedor fornecer resposta à consulta do Serventuário. Também não lhe era dado determinar registro de títulos à margem do procedimento legal, e sem que o registrador se houvesse previamente desincumbido de seu ônus de emitir juízo conclusivo a respeito de sua registrabilidade". Logo, deverá primeiramente o requerente apresentar o título original para prenotação e posteriormente, havendo discordância das exigências, ou do valor dos emolumentos a ser recolhido, ingressar com o devido procedimento. Diante do exposto, julgo prejudicado o pedido formulado por Márcio Koji Ikawa em face do Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: EDUARDO SHIGETOSHI INOUE (OAB 255411/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 0086880-25.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0086880-25.2019.8.26.0100 Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Silvia Fialho - Vistos. Trata-se de consulta formulada por Silvia Fialho, na qualidade de representante de empresa especializada no registro de cédulas de crédito perante os Cartórios de Registro de Imóveis, acerca da diferença dos valores pagos a título de emolumentos para as cédulas de crédito em geral e as cédulas de crédito rural. Entende a requerente que deveria ser aplicado o desconto previsto no item 8 da tabela de custas para todas as cédulas de crédito e não exclusivamente para as cédulas de crédito rural. O Registrador manifestou-se às fls. 04/05. Destaca que as cédulas de crédito rural divergem das cédulas de crédito em geral por possuírem natureza jurídica diversa. Salaria que a cédula de crédito rural é regida pelo Decreto Lei nº 167 de 14.02.1967 e a cédula de produto rural pela Lei nº 8.929 de 22.08.1994. Assim, a Lei Estadual que fixa dos emolumentos não contempla forma distinta de cobrança para as outras cédulas de crédito e o valor a ser recolhido para os demais casos deverá ser o constante na Tabela 1, sem qualquer redução ou abatimento. O Ministério Público opinou que os valores dos emolumentos para as cédulas de crédito em geral não podem ser equiparados aos valores dos emolumentos das cédulas de crédito rural (fls.12/14). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Com razão o Registrador, bem como a D. Promotora de Justiça. A cédula de crédito rural diverge das outras cédulas de crédito por ser um instrumento base do financiamento do agronegócio, facilitadora da captação de recursos. Assim, constituiu título de crédito líquido e certo, de emissão exclusiva dos produtores rurais, suas associações e cooperativas, com baixo custo operacional para os envolvidos. O artigo 18 da Lei nº 8.929/1994 é claro ao estabelecer que os bens vinculados à cédula de produção rural não serão penhorados ou sequestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro prestador da garantia real. Neste contexto, possuindo os emolumentos natureza jurídica de taxa, seu rol é taxativo, não comportando interpretações extensivas. Logo, se o legislador quisesse que as cédulas de crédito rural tivessem tratamento igual as demais cédulas não teria colocado um item específico na lei de custas (item 8), estabelecendo que, nos valores acima de 1.380.373,00, a cobrança se dará com base no item 1 da Tabela de Registro, com redução de 70%. Veja-se que o item 8 faz menção expressa ao Decreto-Lei 167/67, referente somente às cédulas rurais. Nesse sentido, quando tal item utiliza a expressão "cédula de crédito", não pretendeu estipular os valores para qualquer cédula, mas para aquelas exclusivamente rurais. É dizer que o item regulamenta o pagamento de emolumentos pela inscrição de cédula rural, seja de crédito ou de produto. A partícula "ou" não exclui a aplicação do adjetivo "rural" ao substantivo "cédula de crédito"; em verdade, visa explicitar que o adjetivo "rural" aplica-se tanto ao substantivo "cédula de crédito" como ao substantivo "cédula de produto". Finalmente, a expressão adjetiva "rural pignoratícia", utilizada no feminino, reforça tal entendimento, já que somente pode estar conectada ao substantivo "cédula", permitindo concluir que o termo "rural" se aplica a todos os registros abrangidos no item 8. Assim, entendo que para as demais cédulas de crédito deverá ser aplicado o item 1 da mencionada tabela, sem a incidência do desconto previsto no item 8, exclusivo aos títulos rurais, afastando completamente qualquer forma de equiparação do valor dos emolumentos. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: SILVIA MERCHED FIALHO (OAB 154000/RJ)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 1001281-67.2020.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1001281-67.2020.8.26.0100 Dúvida - Registro de Imóveis - Lúcia Tereza Raimondi Altafini - Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 10º Registro de Imóveis de São Paulo, a requerimento de Lucia Teresa Raimondi Altafini, diante da negativa em se proceder o registro da carta de adjudicação compulsória expedida pelo MMº Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa, desta Capital (processo nº 1013494-15.2014.8.26.0004), tendo como objeto o imóvel transcrito sob nº 100324. O óbice registrário refere-se à violação ao princípio da continuidade registrária, tendo em vista que o imóvel em questão pertence a Othon Alves Barcellos Corrêa e outros 30 proprietários, que não figuraram no pólo passivo da ação na qual resultou a adjudicação. Juntou documentos às fls. 5/312. A suscitada apresentou impugnação nos autos, conforme fls.313/317, afirmando que não cumpre ao registrador questionar o conteúdo da carta de adjudicação, mas somente cumprir a ordem judicial expressa. Além disso, alega que a propositura da ação em face da promitente cessionária é suficiente para o ingresso do título. O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida nas fls. 321/3222. É o relatório. Decido. Preliminarmente, cumpre destacar que os títulos judiciais não estão isentos de qualificação, positiva ou negativa, para ingresso no fôlio real, cabendo ao Oficial qualifica-los conforme os princípios que regem a atividade registral. Entre eles o princípio da continuidade, explicado por Afrânio de Carvalho, da seguinte forma: "O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia, de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente" (Registro de Imóveis, Editora Forense, 4ª Ed., p. 254). Ou seja, o título que se pretende registrar deve estar em conformidade com o inscrito na matrícula, formando um perfeito encadeamento entre as informações inscritas e as que se pretende inscrever. Oportuno destacar, ainda, a lição de Narciso Orlandi Neto, para quem: "No sistema que adota o princípio da continuidade, os registros têm de observar um encadeamento subjetivo. Os atos praticados têm de ter, numa das partes, a pessoa cujo nome já consta do registro. A pessoa que transmite um direito tem de constar do registro como titular desse direito, valendo para o registro o que vale para validade dos negócios" (Retificação do Registro de Imóveis, Editora Oliveira Mendes, p. 56). Necessário, por conseguinte, que o titular de domínio seja o mesmo no título apresentado a registro e no registro de imóveis, sob pena de violação ao princípio da continuidade, previsto no art. 195, da Lei nº 6.015/73: "Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a previa matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro". Tal questão já foi objeto de análise pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça: "Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Carta de sentença expedida em ação de adjudicação compulsória - Titular de domínio que não figurou no pólo passivo - Registro inadmissível - Princípio da continuidade - Embargos de declaração - Inexistência de contradição, obscuridade ou omissão - Finalidade infringente - Rejeição" (ED nº 994.09.231.632-5/500, Comarca: Taubaté, Rel: Corr. Geral: Munhoz Soares, dje. 22.11.2010). "Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente, impedindo-se o registro de carta de adjudicação - parte das exigências cumpridas no curso do procedimento - Ausência de inclusão de Espólio no polo passivo de ação de adjudicação compulsória - Quebrado do princípio da continuidade - Sentença de ação de adjudicação compulsória que não está imune ao exame dos requisitos para seu registro - Dúvida prejudicada - Recurso não conhecido". (Apelação nº 3007590- 50.2013.8.26.0477, Comarca: Praia Grande, Rel: Corr. Geral: Manoel de Queiroz Pereira Calças). Destaco a parte final do Acórdão: "... Ricardo Arcoverde Credie, em obra específica sobre o tema, observa: Uma primeira questão nos ocorre: os atos administrativos decorrentes das sentenças constitutivas, da assim dita execução imprópria destas sentenças (representados por certidões, mandados ou cartas de sentença), obrigam o oficial do registro de imóveis a proceder ao ato registral? Evidente que não. A sentença, de per si, não transfere o domínio, como os atos de expropriação de mesmo nome ocorrentes em outros procedimentos também não o transferem, posto que sempre dependentes do registro. Somente o efeitos translativo do registro imobiliário, como frisamos linhas atrás, é que efetivamente transfere a propriedade. Se o vendedor promete outorgar a escritura, na hipótese de descumprimento o Estado dó faz emitir a declaração de vontade com o mesmo efeito do ato não praticado... É correto que, nessa ordem de ideias expedida carta de sentença, mandado ou simples ato decisório e respectivo transito em julgado, não está o serventuário do Registro de imóveis obrigado a transcrever tal título. Se ocorrer qualquer circunstancia impediante, poderá ele solicitar que o interessado a supra, ou poderá ainda, fazer instaurar processo de duvida, sendo o caso" (Adjudicação Compulsória, 9ª edição, Malheiros, 2004, p.90). Decorre também do princípio da continuidade o princípio da disponibilidade, que prevê que somente aquele que detém determinado direito pode transmiti-lo. No presente caso, a carta de adjudicação representa transmissão imobiliária entre a Construtora e Empreendimentos Boaçava LTDA e a suscitada. Uma vez que a Construtora e Empreendimentos Boaçava LTDA não é proprietária do bem, não pode transferi-lo, mesmo que a decisão judicial tenha substituído sua manifestação de vontade. Destaco que na qualificação registral da carta de adjudicação deve o Oficial verificar se ela preenche os mesmos requisitos exigidos para o registro da escritura pública que visa substituir. Logo, mostra-se correta a exigência do Registrador, em consonância com o principio da continuidade e segurança jurídica que dos atos registrários se esperam. A Construtora e Empreendimentos Boaçava LTDA não é a titular de domínio, e não há como transferir aquilo que não lhe pertence, sendo necessário que inclua os proprietários tabulares no polo passivo da ação para que constem na carta de adjudicação como transmitentes do bem. Diante do exposto, julgo procedente dúvida suscitada pelo Oficial do 10º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Lúcia Teresa Raimondi Altafini, e consequentemente mantenho o óbice registrário. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 1014807-35.2019.8.26.0004

Retificação de Registro de Imóvel - Causas Supervenientes à Sentença

Processo 1014807-35.2019.8.26.0004 Retificação de Registro de Imóvel - Causas Supervenientes à Sentença - Adalto Jacinto - Vistos. Para a análise do pedido de Justiça Gratuita (CPC, artigo 99, § 2º), o(a) autor(a) deverá: juntar cópia das duas (2) últimas declarações de rendas e bens à Receita Federal ou comprovar documentalmente que não houve a entrega (mediante impressão no "site" da SRF); juntar cópia dos extratos bancários atuais onde possui conta; e apresentar outros documentos que julgar pertinentes. Prazo: 10 (dez) dias. Int. - ADV: GISELE GONCHARENCO CORREIA SILVA (OAB 371339/SP)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 1088080-50.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1088080-50.2019.8.26.0100 Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - 16º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - Marilena Vicente - Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado pela Oficial do 16º Registro de Imóveis da Capital, comunicando ter recebido pedido de retificação da matrícula nº 19.430, formulado por Edna dos Reis e Lúcio dos Reis, a fim de inclui-los como vendedores de parte do imóvel. Relata a Registradora que foi apresentada escritura de venda e compra lavrada no 21º Tabelião de Notas da Capital, pela qual os interessados pretendem a retificação, todavia, no documento que deu origem ao registro nº 12, não constaram os interessados na qualidade de vendedores, bem como na escritura apresentada figura somente a assinatura de Edna dos Reis, ausente a assinatura do seu marido Lúcio dos Reis, sendo que face ao regime de bens adotado, deveria ele comparecer. Por fim, destaca a delegatária que apurou que o título apresentado divergia da escritura inicialmente registrada na matrícula (fls.07/09), em que não constava o nome do casal, configurando fortes indícios de fraude. Juntou documentos às fls.03/23. Houve a manifestação do 21º Tabelião de Notas da Capital (fls.50/51). Esclarece que somente a certidão juntada às fls.11/15 reflete o ato praticado, sendo que o documento juntado às fls.07/09, apresentado a registro, foi adulterado. Assim, conclui-se pela idoneidade da certidão e pela inidoneidade do traslado feito. O Ministério Público opinou pelo bloqueio da matrícula, a fim de se evitar maiores lesões a direitos dos envolvidos e de terceiros (fls.57/59). Foi realizada a comunicação ao MMº Juízo da 2ª Vara de Registros Públicos acerca da proibição da expedição de certidões e traslados sem autorização da Corregedoria Permanente (fls.63/66). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Primeiramente cabe pontuar que a qualificação realizada pelo registrador no momento da apresentação do título é livre, sem nenhum tipo de condicionamento, ressalvada a estrita observância aos princípios registrários. Neste sentido: "Na qualidade de titular de uma delegação de serviço público, o registrador de imóveis atua na esfera administrativa e, friso, no uso de sua autonomia funcional, analisa a presença dos aspectos extrínsecos necessários a cada título e sua coerência sistemática." Marcelo Fortes Barbosa Filho, O Registro de Imóveis, os títulos judiciais e as ordens judiciais", Doutrinas Essenciais Direito Registral, pag.1125, vol. II, Revista dos Tribunais. Na presente hipótese, o título apresentado a registro, embora tenha fortes indícios de falsificação, estava formalmente apto ao ingresso no fôlio real, vez que continha todos os requisitos extrínsecos necessários para a qualificação positiva. Pelo princípio da legitimação (eficácia do registro), os vícios reconhecíveis pela via administrativa são apenas aqueles comprováveis de pleno direito que resultem de erros evidentes extrínsecos ao título, sem necessidade de exames de outros documentos ou fatos (artigos 214, caput, e 252 da Lei 6.015/73). O vício intrínseco, derivado da existência de indícios de falsificação para a lavratura da mencionada escritura, deve ser reconhecido em procedimento contencioso cível, com a participação da outra parte que participou da venda e com ampla dilação probatória. Configurado o vício do contrato, o cancelamento do registro feito na matrícula do imóvel ocorrerá como consequência, conforme determina o artigo 216 da Lei 6.015/73. Logo, tendo este Juízo competência administrativa disciplinar, não pode analisar questões de direito material que envolvam o negócio jurídico. E ainda, tem-se a impossibilidade do deferimento da retificação pleiteada, vez que o ato que se pretende a correção padece de fortes indícios de fraude, sendo que a retificação corroboraria a prática do ato e o tornaria válido. Todavia, a fim de preservar o princípio da segurança jurídica, já que os elementos trazidos aos autos revelam que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação aos interessados e à terceiros de boa fé, por cautela, nos termos do artigo 214, § 3º da Lei 6015/75, recomenda-se o bloqueio da matrícula supra mencionada. Assim, determino o bloqueio da matrícula nº 19.430 do 16º Registro de Imóveis da Capital, até solução final da questão. Intime-se, com brevidade, os interessados para, querendo, ingressarem com as medidas cabíveis para o resguardo de seus interesses. Por fim, ante a ausência de conduta

irregular praticada pela Registradora passível da instauração de procedimento administrativo disciplinar, determino o arquivamento do presente feito. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. P.R.I.C. - ADV: RICARDO NOGUEIRA (OAB 211133/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 1095004-77.2019.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1095004-77.2019.8.26.0100 Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - Ivanilde Barros de Andrade - Municipalidade de São Paulo - Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Ivanilde Barros de Andrade, diante da negativa em se proceder ao registro de escritura de venda e compra, pela qual Mário Chouiti Marishima e sua mulher Neusa Taeko Yaegashi Marishima transmitiram à suscitada o imóvel matriculado sob nº 44.032. O óbice registrário refere-se à necessidade de apresentação da certidão informativa da Prefeitura de São Paulo, constando expressamente a alteração dos contribuintes nºs 119.242.0033-2 e 119.242.0034-0 para o atual nº 119.242.0145-2, sendo que não é possível fazer averbação de alteração com a planta fiscal expedida pelo órgão municipal e arquivada na Serventia. Por fim, esclarece o registrador que é de seu conhecimento que a Municipalidade perdeu parte de seu banco de dados, razão pela qual a parte interessada deverá solicitar junto a Subprefeitura competente, certidão emitida manualmente, conforme dados das microfichas arquivadas, referentes às alterações do imóvel. Juntou documentos às fls.04/46. A suscitada não apresentou impugnação em Juízo, conforme certidão de fl.47. A Municipalidade de São Paulo manifestou-se às fls.67/69. Esclarece que de acordo com os elementos colhidos, os contribuintes nºs 119.242.0033 e 0034 foram lembrados, gerando o contribuinte atual nº 119.242.0145. Porém, considerando que mencionado lembramento ocorreu antes da implementação do sistema de filiação, os lotes originados não possuem cadastro. Destaca que foi expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda a certidão sobre tributos imobiliários nº 54082/2020 e, com relação à numeração do imóvel, salienta que o número 63 da Rua Mário Catelli foi alterado para o número 65. Apresentou documentos às fls.70/74. Levando em consideração as informações prestadas pelo órgão municipal, o Oficial reavaliou a exigência formulada, concordando com a alteração dos números dos contribuintes (fl.78). O Ministério Público opinou pela extinção do feito pela perda do objeto (fl.84). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Com a informação do registrador sobre a possibilidade da averbação da alteração dos contribuintes nºs 119.242.0033-2 e 119.242.0034-0 para o atual nº 119.242.0145-2, vez que o documento de fl.71 demonstra que houve o lembramento, permitindo consequentemente o posterior registro da escritura de compra e venda, não há o que decidir nos autos, pela perda de objeto. Diante do exposto, julgo extinto o processo, com fundamento no art. 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: ZULMIRA MONTEIRO DE ANDRADE LUZ (OAB 62145/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 1109980-89.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Por Remição

Processo 1109980-89.2019.8.26.0100 Pedido de Providências - Por Remição - Maria José Linardi Barone - Transcontinental Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro - Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado por Maria José Linardi Barone, em face do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital, pretendendo o cancelamento do registro de hipoteca e cédulas hipotecárias que gravam as matrículas nºs 30.493 e 30.494, tendo como favorecida a Sul Brasileiro SP - Crédito Imobiliário S/A. Relata a requerente que, após ter recebido seus haveres de forma integral, a beneficiária das hipotecas expediu carta de quitação datada de 02.08.1991, com a finalidade de que a interessada e seu falecido cônjuge fizessem as respectivas averbações de cancelamento. Todavia, o documento de quitação não foi apresentado na época oportuna para que produzisse os almejados fins. Destaca que o prazo trintenar, nos termos da lei, se esgotou, não havendo constituição de nova hipoteca, bem como a impossibilidade em se obter os documentos exigidos pelo registrador, seja pela inatividade da empresa credora ou pela inexistência dos mesmos. Juntou documentos às fls.06/19. O Registrador manifestou-se às fls.23/24. Esclarece que a preempção não autoriza o cancelamento da hipoteca e respectiva cédula, vez que apenas limita o direito do credor em relação aos devedores, logo o cancelamento só poderá ocorrer mediante apresentação do instrumento de quitação ou mandado judicial. Intimada, a credora hipotecária não se opôs ao cancelamento da hipoteca, tendo em vista a quitação do contrato (fl.41). Apresentou documento à fl.49. Levando-se em consideração a manifestação da credora, o delegatário reviu seu entendimento, concordando com o cancelamento do gravame (fl.53). O Ministério Público opinou pela procedência do pedido (fls.27/29 e 59). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. O pedido comporta integral acolhimento. Conforme se verifica dos registros nº 02 das matrículas nº 30.493 e 30.494 (fls.10 e 13), as hipotecas foram

constituídas em 1979, ou seja, há mais de trinta anos. De acordo com o artigo 1485 do CC: "Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir". Dado o lapso temporal, as referidas cédulas hipotecárias já se encontram decaídas, uma vez que emitidas em 1979, há muito passado o prazo de 30 anos. Neste contexto, de acordo com o Des.Francisco Eduardo Loureiro: "O prazo de trinta anos é de natureza decadencial, de modo que não se aplicam as causas impeditivas, suspensivas e interruptivas aplicáveis à prescrição. Escoado o prazo, a hipoteca se extingue de pleno direito, ainda que antes do cancelamento junto ao registro imobiliário, cujo efeito é meramente regularizatório, a ser pedido pelo interessado ao oficial. Não se confundem perempção da hipoteca com prescrição da pretensão da obrigação garantida. Disso decorre a possibilidade da perempção da garantia ocorrer antes da prescrição da obrigação garantida, que se converterá em quirografária (...) Ultrapassado o prazo fatal de trinta anos, somente subsiste a garantia real mediante novo contrato de hipoteca e novo registro imobiliário" (Código Civil Comentado, Ministro Cezar Peluso coordenador; Barueri/SP: Manole, 2010, p. 1590). Ademais a própria credora hipotecária apresentou a sua concordância em liberar as constrações que pendem sobre o imóvel em questão, apresentando o respectivo documento de quitação integral do valor (fl.49), cumprindo assim o requisito previsto no artigo 251, I da Lei de Registros Públicos, segundo o qual: "Art. 251: O Cancelamento da hipoteca só pode ser feito: I à vista de autorização ou quitação, outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular ..." Em relação ao cancelamento das averbações 3 e 9, oriunda da emissão de cédula de crédito hipotecária, com razão o Registrador. Tendo em vista que as cédulas hipotecárias são títulos de crédito, possuem como características essenciais a literalidade, autonomia, abstração e cartularidade. Nos termos do artigo 234 do Decreto Lei 70/66 que institui a cédula hipotecária: "Art.24: O cancelamento da averbação da cédula hipotecária e da inscrição da hipoteca respectiva, quando se trate de liquidação integral desta, far-se-ão: I à vista das cédulas hipotecárias devidamente quitadas, exibidas pelo devedor ao Oficial do Registro Geral de Imóveis; ... II por sentença judicial transitada em julgado" Parágrafo Único: Se o devedor não possuir a cédula hipotecária quitada, poderá suprir a falta com a apresentação de declaração de quitação do emitente ou endossante em documento à parte" As cédulas de crédito existem em função de um negócio jurídico anterior, estando a ele vinculadas. Inobstante a regra estipulada no artigo supra mencionado, o caso em tela configura uma exceção. A averbação 03/30.493, referente a cédula da hipoteca nº 011/79- Série AN foi realizada em 18.07.1979, e a averbação 09/30.494 foi realizada em 10.02.1982, ou seja, há mais de trinta anos, e até a presente data não há notícia de que alguém tenha reclamado o valor da dívida. Assim, pelo longo lapso temporal de emissão da cédula de crédito e pela probabilidade mínima de se causar dano a terceiro, pode ser mitigada a exigência do artigo 24 do Decreto Lei 70/66. Logo, afasto os entraves levantados pelo registrador para cancelamento dos gravames. Diante do exposto, julgo procedente o pedido de providências formulado por Maria José Linardi Barone, em face do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital, e conseqüentemente determino o cancelamento do registro de hipoteca e cédulas hipotecárias que gravam as matrículas nºs 30.493 e 30.494. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: JULIANA RODRIGUES PEREIRA DA SILVA (OAB 311586/SP), JOAO ANTONIO FIORI DOTOLI (OAB 268426/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 1119000-07.2019.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1119000-07.2019.8.26.0100 Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - Ana Paula Pacheco Criado - Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Ana Paula Pacheco Criado, tendo em vista a negativa em se proceder ao registro de decisão judicial proferida em 11.09.2018, extraída dos autos do processo de divórcio litigioso nº 1016369-87.2016.8.26.0100, em que figuram como partes a requerente e seu ex cônjuge Darwin Anastácio Júnior, em tramite perante o MMº Juízo da 7ª Vara da Família e Sucessões da Capital, onde foi atribuído 32,20% do imóvel matriculado sob nº 223.382 seria atribuído à divorcianda, ora suscitada. O óbice registrário refere-se: a) a necessidade de apresentação de carta de sentença devidamente formalizada, nos termos do inciso IV, do art.221, da Lei Federal nº 6015/73, a ser expedida pelo Juízo que decidiu sobre o divórcio; b) demonstração do recolhimento do valor dos impostos atribuídos aos bens partilhados (ITBI ou ITCMD). Juntou documentos às fls.04/34. A suscitada apresentou impugnação às fls.47/52. Insurge-se contra as exigências formuladas, sob o argumento de que é cristalino o direito da requerente ao registro da decisão que deliberou sobre a partilha, no tocante ao percentual de 32,20%, correspondente à metade do que foi pago durante o casamento, razão pela qual não incide o imposto "inter vivos". Por fim, destaca que temendo que o ex marido vendesse a unidade sem sua assinatura e diante da recusa em proceder ao registro, a interessada requereu perante o Juízo da Família e Sucessões desta Capital o bloqueio provisório da matrícula, sendo deferida a pretensão em sede de recurso. Apresentou documentos às fls.53/55 e 65/73. O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls.58/60). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Pretende a interessada registrar a r. decisão proferida pelo MMº Juízo da 7ª Vara da Família e Sucessões da Capital (processo nº

1016369-87.2016.8.26.0100), referente a parte ideal do imóvel matriculado sob nº 223.382, correspondente a 32,20%. Preliminarmente, cumpre destacar que os títulos judiciais não estão isentos de qualificação, positiva ou negativa, para ingresso no fôlio real. O Egrégio Conselho Superior da Magistratura já decidiu que a qualificação negativa do título judicial não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n. 413-6/7). No ordenamento jurídico pátrio, incumbe ao Registrador, no exercício do dever de qualificar o título que lhe é apresentado, examinar o aspecto formal, extrínseco, e observar os princípios que regem e norteiam os registros públicos, dentre eles, o da legalidade, que consiste na aceitação para registro somente do título que estiver de acordo com a lei. Nesse sentido, de acordo com o disposto no art. 221, IV, da Lei nº 6.015/73, a decisão proferida pelo Juízo da Família e Sucessões, mesmo havendo o trânsito em julgado do Acórdão que julgou improcedente o recurso interposto pelo seu ex cônjuge (fls.65/73), é insuficiente para o registro pretendido: " Art. 221 - Somente são admitidos registro: (Renumerado com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975). [...] IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo."(grifei). Assim, a decisão não constitui título hábil para o pretendido registro, porque em desacordo com o inciso IV supra. Apenas os títulos previstos em lei taxativamente podem pretender ingresso no registro imobiliário, sob pena de causar abalo à segurança jurídica dos registros públicos. A qualificação registrária atém-se à regularidade formal, tendo em vista que o exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial mas a apreciação apenas das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e com a formalização instrumental. E ainda não procede a alegação da suscitada acerca da não incidência do ITBI ou ITCMD, conforme onerosidade ou não da transação. Esta matéria já foi enfrentada pelo E. Conselho Superior da Magistratura que, no v. acórdão nº 996-6/6, observou que : "É certo que ao Oficial de Registro cumpre fiscalizar o pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados em razão do ofício, na forma do art. 289 da Lei nº6.015/73, sob pena de responsabilização pessoal do Oficial Delegado, e dentre estes impostos se encontra o ITCMD, cuja prova de recolhimento deve instruir o formal de partilha, salvo hipótese de isenção devidamente demonstrada. Neste sentido dispõe o artigo 2º do Decreto Municipal 55.196/14: "Art. 2º Estão compreendidos na incidência do Imposto: (...) VI - o valor dos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou na partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, acima da respectiva meação ou quinhão, considerando, em conjunto, apenas os bens imóveis constantes do patrimônio comum ou monte-mor;" O Registrador responde solidariamente caso permita o ingresso do título sem os devidos impostos recolhidos, sendo pertinente não proceder ao registro havendo lapso na apresentação da comprovação do recolhimento destes. A corroborar a necessidade do recolhimento do valor do imposto, a decisão mencionada à fl.22, é bem clara ao estipular que: "... Os valores referentes ao ITBI e custas de cartório, a requerida somente arcará percentual, nos termos da parte que lhe foi atribuída (32,2%), sendo que o valor de avaliação somente é devido pelo requerente, já que o financiamento foi por ele contratado". Logo, mister a manutenção dos óbices registrários. Diante do exposto, julgo procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Ana Paula Pacheco Criado, e mantenho os óbices registrários. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: REINALDO AMARAL DE ANDRADE (OAB 95263/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0072/2020 - Processo 1128177-97.2016.8.26.0100

Pedido de Providências - Retificação de Área de Imóvel

Processo 1128177-97.2016.8.26.0100 Pedido de Providências - Retificação de Área de Imóvel - Sergio Bastos - - Corina da Rocha Lima Bastos - Municipalidade de São Paulo e outros - Vistos. Manifeste-se o Oficial do 8º Registro de Imóveis da Capital, no prazo de 15 (quinze) dias, da cota ministerial de fl.263. Com a juntada da manifestação, abra-se nova vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: ALEXANDRE PETRILLI GONÇALVES FERRAZ DE ARRUDA (OAB 252499/ SP), MARA CRISTINA BASTOS DIGON (OAB 116148/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0067/2020 - Processo 1009527-86.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

Processo 1009527-86.2019.8.26.0100 Pedido de Providências - Tabelionato de Notas - C.M.P.M. - - M.B.M. - Vistos, Fls. 363/373: manifeste-se o Sr. Interino, juntando, inclusive, a documentação pertinente. Com o cumprimento, ao antigo Delegatário, representado por sua curadora, para manifestação no prazo de 05 (cinco) dias. Após, ao MP. Com cópias das fls. 363/373, oficie-se à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente como ofício. Int. - ADV: SIMONE FERNANDES MATTAR (OAB 173092/SP), TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO (OAB 175186/SP)

1ª Vara de Registros Públicos - Editais e Leilões

Editais de citação

EDITAL

A Dra. Tania Mara Ahualli, MM. Juíza de Direito Titular da 1ª Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER que designou CORREIÇÃO GERAL ORDINÁRIA no 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, no dia 02 de junho de 2020, às 14:00 horas. Faz saber, ainda, que receberá, verbalmente ou por escrito, quaisquer informações ou reclamações sobre o serviço forense da Serventia. O presente edital é expedido e afixado em lugar visível ao público. São Paulo, 26 de fevereiro de 2020.

Eu, _____, Celina Maura Marciano Delázari, Coordenadora Substituta, digitei.

TANIA MARA AHUALLI

Juíza de Direito Titular

EDITAL

A Dra. Tania Mara Ahualli, MM. Juíza de Direito Titular da 1ª Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER que designou CORREIÇÃO GERAL ORDINÁRIA no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, no dia 16 de junho de 2020, às 14:00 horas. Faz saber, ainda, que receberá, verbalmente ou por escrito, quaisquer informações ou reclamações sobre o serviço forense da Serventia. O presente edital é expedido e afixado em lugar visível ao público. São Paulo, 26 de fevereiro de 2020.

Eu, _____, Celina Maura Marciano Delázari, Coordenadora Substituta, digitei.

TANIA MARA AHUALLI

Juíza de Direito Titular