



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

02/04/2020

Edição N° 067



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 5.1 - COMUNICADO CG Nº 261/2020

Comunica, para ciência das unidades dos serviços de saúde, das Secretarias de Saúde do Estado e dos Municípios e dos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais, que as Declarações de Óbito, as cópias dos prontuários e os demais documentos necessários para a identificação do obituado previstos no art. 2º da Portaria Conjunta nº 1, de 30 de março de 2020



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

CSM - 2019.0001054527

ACÓRDÃO

CSM - Apelação nº 1000358-78.2018.8.26.0272

ACÓRDÃO

CSM - Nº 0006924-04.2019.8.26.0344 - Processo Digital

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

CSM

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

CSM

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

SEMA 1.1.3 - PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013

RESULTADO DA 6ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 1º/04/2020

SPR

COMUNICADO CG nº 261/2020



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 0109/2020 - Processo 1007591-89.2020.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0109/2020 - Processo 1009944-05.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0109/2020 - Processo 1010390-08.2020.8.26.0100

Dúvida - Notas

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0102/2020 - Processo 1019331-44.2020.8.26.0100

Retificação ou Suprimento ou Restauração de Registro Civil - Registro Civil das Pessoas Naturais

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0102/2020 - Processo 1025017-17.2020.8.26.0100

Mandado de Segurança Cível - Registro de Imóveis

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0102/2020 - Processo 1025532-52.2020.8.26.0100

Mandado de Segurança Cível - Registro de Imóveis

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0102/2020 - Processo 1091422-69.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 261/2020

Comunica, para ciência das unidades dos serviços de saúde, das Secretarias de Saúde do Estado e dos Municípios e dos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais, que as Declarações de Óbito, as cópias dos prontuários e os demais documentos necessários para a identificação do obituado previstos no art. 2º da Portaria Conjunta nº 1, de 30 de março de 2020

COMUNICADO CG Nº 261/2020 PROCESSO Nº 2020/37861 - SÃO PAULO - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. A CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO comunica, para ciência das unidades dos serviços de saúde, das Secretarias de Saúde do Estado e dos Municípios e dos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais, que as Declarações de Óbito, as cópias dos prontuários e os demais documentos necessários para a identificação do obituado previstos no art. 2º da Portaria Conjunta nº 1, de 30 de março de 2020, do Conselho Nacional de Justiça e do Ministério da Saúde, deverão ser enviados, pelas unidades dos serviços de saúde, ao e-mail dicoge.regcivil@tjstj.jus.br, a fim de que sejam distribuídas aos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais que forem competentes o registro civil do óbito. Determina, ainda, que os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais de todos os municípios e distritos do Estado de São Paulo enviem cópias deste Comunicado às Secretarias de Saúde de seus municípios, arquivando em classificador próprio os comprovantes de remessa e de recebimento pelos destinatários. Informa, por fim, que nas hipóteses em que não houver incidência da Portaria Conjunta nº 1, de 30 de março de 2020, do Conselho Nacional de Justiça e do Ministério da Saúde, permanecem aplicáveis as normas que disciplinam a anotação da declaração de óbito pelo serviço funerário do Município, a ser feita mediante prévia edição de Portaria pelo Juiz Corregedor Permanente e celebração de Termo de Adoção Conjunta a que se referem os itens 109 e 109.1 do Capítulo XVII das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Clique aqui e leia a publicação na íntegra.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - 2019.0001054527

ACÓRDÃO

Registro: 2019.0001054527

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0006500-59.2019.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante RAFAEL OTÁVIO BRABO PATITUCCI, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MARÍLIA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram do recurso. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PEREIRA CALÇAS (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), ARTUR MARQUES (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), EVARISTO DOS SANTOS (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), CAMPOS MELLO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E FERNANDO TORRES GARCIA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 0006500-59.2019.8.26.0344

Apelante: Rafael Otávio Brabo Patitucci

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Marília

VOTO Nº 37.989

Registro de Imóveis - Dúvida - Apresentação de novo título permanecendo o mesmo interessado e imóvel - Julgamento de dúvida anterior que manteve o mesmo óbice - Ausência de nulidade da decisão anterior - Preclusão administrativa configurada - Segurança jurídica - Registro de escritura pública de compra e venda - Negativa de registro em face da indisponibilidade do bem - Impossibilidade de alienação voluntária - Recurso não conhecido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Marília, que julgou procedente dúvida suscitada para o fim de manter a recusa do registro de escritura pública de venda e compra em razão da necessidade do prévio cancelamento da indisponibilidade que recai sobre o imóvel negociado.

Sustenta o apelante o cancelamento indireto da ordem de indisponibilidade em razão da arrematação e respectivo registro da propriedade em favor do atual alienante do imóvel, competindo o ingresso do título (a fls. 153/163).

A Doutra Procuradoria manifestou-se pelo não conhecimento do recurso e, no mérito, pelo não provimento do recurso (a fls. 208/210).

É o relatório.

Conforme mencionado pelo Sr. Oficial (a fls. 05), previamente ao presente pedido de registro, envolvendo o mesmo autor e imóvel, houve Suscitação de Dúvida que foi julgada procedente e mantida em sede de recurso por este órgão colegiado no processo nº 0009247-50.2017.8.26.0344.

No referido processo, o Conselho Superior da Magistratura proferiu a seguinte decisão:

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 0009247-50.2017.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que são partes é apelante RAFAEL OTÁVIO BRABO PATITUCCI, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MARÍLIA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este Acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PEREIRA CALÇAS (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), ARTUR MARQUES (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), EVARISTO DOS SANTOS(PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), CAMPOS MELLO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E FERNANDO TORRES GARCIA(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 20 de março de 2018.

PINHEIRO FRANCO

CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

Apelação nº 0009247-50.2017.8.26.0344

Apelante: Rafael Otávio Brabo Patitucci

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Marília

Voto nº 37.296

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida - Registro de escritura pública de abertura de crédito, com garantia de alienação fiduciária - Negativa de registro em face da indisponibilidade do bem - Impossibilidade de alienação voluntária - Precedentes do Conselho Superior da Magistratura - Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marília, que julgou procedente dúvida suscitada para o fim de manter a recusa do registro de escritura pública de abertura de crédito, com garantia de alienação fiduciária, lavrada em 06 de março de 2017, referente ao imóvel matriculado sob nº 25.746. A negativa fundou-se na necessidade da averbação da alteração da denominação da empresa proprietária do imóvel (terceira garantidora) e na obrigação do cancelamento prévio da averbação nº 9 da matrícula, referente à indisponibilidade de bens em nome da antiga proprietária, Zuna Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda .

Alega o apelante, em síntese, que a empresa ESSA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO adquiriu o imóvel por adjudicação havida nos autos do Processo nº 013421-72.2004.8.26.0100, que tramitou perante a 16ª Vara Cível Central da Comarca da Capital, devidamente registrada na matrícula (R.10/25.746), com posterior cancelamento das hipotecas e penhoras existentes. Aduz que, averbada a alteração da denominação da empresa proprietária que incorporou o imóvel ao seu patrimônio, mostra-se desnecessário o cancelamento da averbação 9 da matrícula nº 25.746 para registro da escritura de alienação fiduciária.

Entende que a indisponibilidade pesa apenas sobre o patrimônio da antiga proprietária, a empresa ZUNA, não havendo impedimento para que a atual titular do domínio possa dispor livremente do bem. Ainda, sustenta que há entendimentos no sentido do cancelamento indireto da constrição judicial em virtude de adjudicação forçada, o que leva à admissão do levantamento da indisponibilidade por não ser lógico reconhecer sua subsistência e eficácia após o registro da carta de adjudicação. Por fim, argumenta que o negócio havido entre a proprietária ESSA e o banco sequer poderia ser considerado alienação voluntária do bem, pois houve mera transferência da propriedade resolúvel do imóvel. Requer a concessão de liminar para averbação provisória da escritura de alienação fiduciária e, ao final, que seja dado provimento ao recurso.

A Doutra Procuradoria opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

O recurso não merece provimento, estando prejudicada a análise do pedido de antecipação de tutela recursal.

Pretende o apelante registrar a escritura pública de abertura de crédito, com garantia de alienação fiduciária, superando o óbice da indisponibilidade averbada na matrícula do imóvel (Av.9/25.746).

Desde logo, importa anotar que é pacífica a jurisprudência do Colendo Conselho Superior da Magistratura no sentido de que a ordem de indisponibilidade obsta a alienação voluntária do bem, mas não a forçada. Tal entendimento está em harmonia com os julgados do E. Superior Tribunal de Justiça (REsp. 512.398) e com o disposto no item 405 do Capítulo XX das NSCGJ: "405. As indisponibilidades averbadas nos termos do Provimento CG. 13/2012, e na forma do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a alienação, oneração e constrição judiciais do imóvel".

Assim sendo, o imóvel objeto da matrícula nº 25.746 foi, ainda enquanto indisponível, levado à hasta pública e adjudicado pela empresa ESSA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO. A carta de adjudicação, expedida em 17 de março de 2014, foi devidamente registrada, em 01 de abril de 2014 (R.10/25.746).

Ocorre que, posteriormente, houve a alienação do bem por escritura pública de abertura de crédito, com garantia de alienação fiduciária, em 06 de março de 2017, tendo o registrador se recusado a realizar o respectivo ingresso no fôlio real com fundamento na necessidade da averbação da alteração da denominação da empresa proprietária do imóvel (terceira garantidora) e na obrigação do cancelamento da averbação nº 9 da matrícula, referente à indisponibilidade de bens em nome da antiga proprietária

O óbice referente à averbação da alteração da denominação da proprietária do imóvel já foi superado.

Contudo, o outro óbice apontado na nota de devolução é mesmo intransponível. A propósito da indisponibilidade, prevê o art. 53, § 1º, da Lei 8.212/91:

Art. 53. Na execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exequente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor.

§ 1º Os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis.

A redação da norma permite concluir que, penhorado o imóvel por dívida ativa da União, de suas autarquias ou de suas

fundações públicas, de pronto estará indisponível o bem. E, por conseguinte, atos de voluntária alienação ficarão obstados pela indisponibilidade que o afeta.

Há vários precedentes sobre a questão aqui debatida. A alienação fiduciária, tendo por objeto o imóvel versado nos autos, configura negócio voluntário defeso em face de sua indisponibilidade. A respeito do tema, já ficou decidido que:

"O Conselho Superior da Magistratura tem entendimento pacífico de que, embora a indisponibilidade não impeça a alienação forçada, obsta a voluntária. Subsistente a penhora, advinda de dívida com o INSS, a indisponibilidade, decorrente do art. 53, § 1º, da Lei nº 8.212/91, impede a alienação voluntária e, via de consequência, o registro da escritura." (Apelação nº 1003418-87.2015.8.26.0038, Rel. Pereira Calças, j. 25.04.2016).

Registro de Imóveis Dívida Escritura pública de confissão de dívida com pacto adjeto de constituição de propriedade fiduciária e outras avenças Imóvel indisponível Penhora, em execução fiscal, a favor da Fazenda Nacional e da União Recusa do registro com base no artigo 53, § 1º, Lei 8.212/91 Alienação voluntária Irrelevância da aquisição anterior por alienação forçada Registro inviável Dívida procedente Recurso desprovido, com observação (Apelação nº 3003761-77.2013.8.26.0019, Rel. Elliot Akel, j. 03.06.2014).

Logo, persistindo o óbice da indisponibilidade, a recusa do Oficial foi correta.

Diante do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

No presente processo, ainda que o título seja diverso, o imóvel, o autor e o óbice existente são os mesmos.

Em verdade, por meio de nova escritura, o apelante efetua nova impugnação à questão já decidida na esfera administrativa.

Nessa linha, haveria preclusão administrativa para conhecimento da questão.

Com relação a tal instituto e sua aplicação no âmbito recursal administrativo, transcrevo parte do parecer do Dr. José Antonio de Paula Santos, MM Juiz Auxiliar da Corregedoria à época, no processo n. 2009/137437, j. 30/03/2010, da Corregedoria Geral da Justiça:

Configurada, quanto à impugnação do originalmente decidido, a preclusão administrativa, tal como já reconhecida, no âmbito desta Corregedoria Geral, em diversos casos concretos.

Vale trazer à colação, aqui, o escólio de Hely Lopes Meirelles, que, "em homenagem à estabilidade jurídica", já teve oportunidade de citar no parecer que proferi, no âmbito da Corregedoria Geral da Justiça, no proc. CG nº 1.138/2003: "o que ocorre nas decisões administrativas finais é, apenas, preclusão administrativa, ou a irretratabilidade do ato perante a própria Administração. É a sua imodificabilidade na via

administrativa, para estabilidade das relações entre as partes ... Essa imodificabilidade não é efeito da coisa julgada administrativa mas é consequência da preclusão das vias de impugnação interna (recursos administrativos) dos atos decisórios da própria Administração" (Direito Administrativo Brasileiro, 15ª ed., 1990, p. 576).

Nessa linha o explanado, v.g., pelo MM. Juiz José Marcelo Tossi Silva, Auxiliar desta Corregedoria Geral, em parecer prolatado no proc. CG nº 2007/35.738: "Tem-se, diante disso, a existência de preclusão administrativa que, in casu, impede o interessado ... de, ainda que sob outra rubrica, pleitear, no mesmo procedimento administrativo, a reforma de r. decisão de que não interposto, tempestivamente, o recurso previsto em lei".

O mesmo magistrado, em recente parecer proferido no proc. CG nº 2002/460, examinou situação semelhante à que ora se apresenta, sublinhando, também ali, a caracterização de "preclusão administrativa", de modo a inviabilizar "o provimento do novo 'pedido de revisão administrativa' da r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente que indeferiu, há mais de oito anos, o requerimento de cancelamento administrativo da matrícula nº 4.320 do Registro de Imóveis de Agudos"

Noutro prisma, apesar da coisa julgada administrativamente não ter o mesmo caráter da coisa julgada no âmbito

jurisdicional, conforme Maria Sylvia Zanella Di Pietro (Direito administrativo. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 919) "ela significa apenas que a decisão se tornou irretratável pela própria administração".

Desse modo, por questões de segurança jurídica não é possível à Administração rever decisão administrativa anterior lançada em processo que seguiu a garantia fundamental do devido processo legal.

Somente caberia revisão da decisão administrativa nos casos de ilegalidade (anulação), sendo inviável revisão pelo mérito.

Nessa linha, a recente alteração da Lei de Introdução as Normas do Direito Brasileiro, cujo artigo 24 estabelece:

Art. 24. A revisão, nas esferas administrativa, controladora ou judicial, quanto à validade de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa cuja produção já se houver completado levará em conta as orientações gerais da época, sendo vedado que, com base em mudança posterior de orientação geral, se declarem inválidas situações plenamente constituídas.

Parágrafo único. Consideram-se orientações gerais as interpretações e especificações contidas em atos públicos de caráter geral ou em jurisprudência judicial ou administrativa majoritária, e ainda as adotadas por prática administrativa reiterada e de amplo conhecimento público.

Diante disso, acolho a preliminar da Douta Procuradoria Geral da Justiça, representada pela Dra. Elaine Maria Barreira Garcia, e não conheço do recurso.

Acaso superada a preliminar, com o devido respeito a D. maioria, mantenho o entendimento da decisão anterior, acima transcrita e a ela acrescento o infra exposto.

Pretende o apelante registrar a escritura pública de compra e venda, em que figurou como adquirente do imóvel anteriormente gravado com penhoras e ordens de indisponibilidade.

Importa anotar que é pacífica a jurisprudência do Colendo Conselho Superior da Magistratura no sentido de que a ordem de indisponibilidade obsta a alienação voluntária do bem, mas não a forçada. Tal entendimento está em harmonia com os julgados do E. Superior Tribunal de Justiça (REsp. 512.398) e com o disposto no item 405 do Capítulo XX das NSCGJ: "405. As indisponibilidades averbadas nos termos do Provimento CG. 13/2012, e na forma do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho e 1991, não impedem a alienação, oneração e constrição judiciais do imóvel".

Assim sendo, o imóvel objeto da matrícula nº 25.746 foi, ainda enquanto indisponível, levado à hasta pública e arrematado por ESSA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO Ltda. A carta de adjudicação, datada de 17 de março de 2.014, foi devidamente registrada, em 01 de abril de 2014 (R. R.10/ 25.746).

Ocorre que, posteriormente, houve a alienação do bem por escritura pública, retificada, tendo o registrador se recusado a realizar o respectivo ingresso no fôlio real com fundamento na necessidade do cancelamento da anterior indisponibilidade de bens em nome do antigo proprietário.

Esse óbice é intransponível. A propósito da indisponibilidade, prevê o art. 53, § 1º, da Lei 8.212/91:

Art. 53. Na execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exequente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor.

§ 1º Os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis.

A redação da norma permite concluir que, penhorado o imóvel por dívida ativa da União, de suas autarquias ou de suas fundações públicas, de pronto estará indisponível o bem. E, por conseguinte, atos de voluntária alienação ficarão obstados pela indisponibilidade que o afeta.

Há precedentes sobre a questão aqui debatida. A compra e venda, tendo por objeto o imóvel versado nos autos, configura negócio voluntário defeso em face de sua indisponibilidade. A respeito do tema, já ficou decidido que:

"O Conselho Superior da Magistratura tem entendimento pacífico de que, embora a indisponibilidade não impeça a alienação forçada, obsta a voluntária. Subsistente a penhora, advinda de dívida com o INSS, a indisponibilidade, decorrente do art. 53, § 1º, da Lei nº 8.212/91, impede a alienação voluntária e, via de consequência, o registro da

escritura." (Apelação nº 1003418-87.2015.8.26.0038, Rel. Pereira Calças, j. 25.04.2016).

Registro de Imóveis - Dúvida - Escritura pública de confissão de dívida com pacto adjeto de constituição de propriedade fiduciária e outras avenças Imóvel indisponível - Penhora, em execução fiscal, a favor da Fazenda Nacional e da União - Recusa do registro com base no artigo 53, § 1º, Lei 8.212/91 - Alienação voluntária - Irrelevância da aquisição anterior por alienação forçada - Registro inviável - Dúvida procedente - Recurso desprovido, com observação (Apelação nº 3003761-77.2013.8.26.0019, Rel. Elliot Akel, j. 03.06.2014).

O registro da carta de arrematação de imóvel implica a transferência da propriedade ao seu adquirente, ainda que se trate de bem indisponível por força de outra penhora promovida em favor da União.

Contudo, como esclarecido em r. parecer apresentado pelo Desembargador Vicente de Abreu Amadei e pelo Dr. Álvaro Luiz Valery Mirra, então MM. Juízes Auxiliares da Corregedoria, no Processo CG nº 11.394/2006, o cancelamento da averbação de outra penhora, que não aquela que ensejou a arrematação, depende de decisão pelo juiz competente, na esfera jurisdicional:

"Registro de Imóveis Cancelamento automático ou por decisão administrativa da Corregedoria Permanente ou da Corregedoria Geral da Justiça de penhoras, arrestos e sequestros anteriores, a partir do registro da arrematação ou adjudicação do bem constrito realizada em ação de execução - Inadmissibilidade - Necessidade de ordem judicial expressa oriunda do juízo que determinou a constrição - Impossibilidade de desfazimento, pela via administrativa, de registro de ato construtivo determinado na esfera jurisdicional - Consulta conhecida, com resposta negativa.

Registro de Imóveis - Cancelamento automático ou por decisão administrativa da Corregedoria Permanente ou da Corregedoria Geral da Justiça de indisponibilidade de bens imóveis em virtude da arrematação ou adjudicação destes em ação de execução - Inadmissibilidade - Indisponibilidade que implica inalienabilidade, a obstar o ingresso no fólio real da carta de arrematação ou de adjudicação e, por via de consequência, o cancelamento da restrição - Consulta conhecida, com resposta negativa".

Verifica-se no citado e r.parecer que os assentos precedentes não prevalecem quando representativos de direitos incompatíveis com a posterior arrematação, como ocorre com as penhoras anteriores porque, nesse caso, os credores se sub-rogam no preço da arrematação.

Cumprе ressaltar que a interpretação, naquele r. parecer, é restrita aos efeitos da arrematação em relação a penhoras anteriores das quais não decorrem indisponibilidade.

No que se refere às ordens de indisponibilidade e às demais que ensejam restrição ao direito real de propriedade, o parecer fez remissão à possibilidade de averbação de penhora, mas ressalva a então posição do Col. Conselho Superior da Magistratura que vedava o ingresso de carta de arrematação ou de adjudicação, salvo na hipótese de haver ordem judicial nesse sentido.

Por essa razão, a questão deve ser apreciada sob a ótica dos efeitos que a arrematação produz em relação aos credores que promoveram penhoras, das quais decorrem a indisponibilidade do bem. A arrematação de imóvel penhorado, em praça pública ou por outro modo equivalente, implica a sub-rogação dos demais credores sobre o produto da venda.

Para isso, no entanto, é necessário o prévio concurso de credores, com fixação da preferência para recebimento do crédito conforme o privilégio, ou não, de que o crédito for dotado. E compete ao Juiz da execução em que foi promovida a penhora, diante do resultado do concurso de credores que realizou, determinar o cancelamento das averbações das penhoras que levaram à indisponibilidade do imóvel.

É que, neste procedimento de dúvida, de natureza administrativa, não é possível presumir a sub-rogação no preço da arrematação tão somente por força do registro da carta de arrematação promovida em razão do entendimento, deste Col. Conselho, de que todos os credores teriam concorrido para o recebimento do preço pago pelo imóvel.

Isso não afasta a possibilidade de cancelamento da averbação da penhora, da qual decorre a indisponibilidade, também por determinação do Juízo da execução em que foi promovida, ou seja, com submissão da matéria à análise na esfera jurisdicional.

Porém, em procedimento de dúvida não se pode presumir que a alienação judicial do imóvel foi precedida de concurso de credores e que todos, incluindo o ente público que promoveu a penhora, tiveram oportunidade= de concorrer no levantamento do preço da arrematação, conforme a ordem legal de preferência dos respectivos créditos.

Como se vê, o registro da aquisição da propriedade pelo arrematante não é causa automática de cessação da indisponibilidade que já existia em relação ao anterior proprietário.

Logo, persistindo o óbice da indisponibilidade, a recusa do Oficial foi correta.

Diante do exposto, pelo meu voto, não conheço do recurso.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação nº 1000358-78.2018.8.26.0272

ACÓRDÃO

Apelação nº 1000358-78.2018.8.26.0272

Registro: 2019.0001054545

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000358-78.2018.8.26.0272, da Comarca de Itapira, em que é apelante JAIR JOSÉ ANTONIO BORGES, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITAPIRA.

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

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PEREIRA CALÇAS (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), ARTUR MARQUES (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), EVARISTO DOS SANTOS(PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), CAMPOS MELLO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E FERNANDO TORRES GARCIA(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1000358-78.2018.8.26.0272

Apelante: Jair José Antonio Borges

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itapira

VOTO Nº 38.021

Registro de Imóveis - Escritura pública de venda e compra de fração ideal - Vendedores que receberam a fração por herança e doação - Situação que não retrata desmembramento - Ausência de descrição de limites físicos da área alienada - Óbice afastado - Recurso provido.

Cuida-se de recurso de apelação tirado de r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapira, que julgou procedente dúvida suscitada para o fim de manter a recusa a registro de escritura de compra e venda da fração ideal equivalente a 30/384 do imóvel objeto da matrícula 13.371, lavrada perante o 2º Tabelião de Notas da mesma Comarca.

O apelante afirma, em síntese, que a situação não se enquadra no item 171, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da

Corregedoria Geral da Justiça, por estar transmitindo apenas a parte ideal que lhe cabe no imóvel, não se falando em desmembramento, burla ou fraude à lei de parcelamento do solo.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 130/132).

É o relatório.

Presentes pressupostos legais e administrativos, conheço do recurso.

No mérito, respeitado entendimento diverso, ele comporta provimento.

Foi prenotada sob nº 122.400 a escritura de venda e compra de fls. 11/14, cujo objeto é o imóvel matriculado sob nº 13.371, do Ofício de Registro de Imóveis de Itapira.

O imóvel da matrícula nº 13.371 está em titularidade dominial de várias pessoas, as quais o receberam, em sua maior parte, em razão de diversas sucessões (fls. 17/27).

Sustentou o diligente Oficial que, em face do item 171, do Capítulo XX, das NSCGJ, o título não comporta registro, por se tratar de imóvel objeto de parcelamento irregular de solo, com venda de fração ideal a pessoas diferentes, sem relação entre si, exigindo-se prévia regularização do parcelamento e do condomínio.

Diz o Item 171 do Capítulo XX das Normas de Serviço Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça:

171 - É vedado o registro de alienação voluntária de frações ideais com localização, numeração e metragem certas, ou a formação de condomínio voluntário, que implique fraude ou qualquer outra hipótese de descumprimento da legislação de parcelamento do solo urbano, de condomínios edilícios e do Estatuto da Terra. A vedação não se aplica à hipótese de sucessão causa mortis.

Contudo, no caso concreto os vendedores herdaram e receberam em doação a exata fração de 30/384 do imóvel (fls. 17/27). Não há se falar, pois, em desmembramento, mas de venda assim como a receberam.

Ademais, o óbice legal não está na alienação de imóvel rural com área inferior à do módulo, mas no desmembramento ou na divisão do imóvel rural, em área inferior à do módulo, e desde que daí decorra violação ao Estatuto da Terra.

É o quanto se deduz da orientação reiteradamente adotada por este Conselho Superior da Magistratura:

"Escritura de venda e compra - fração ideal - área menor que o módulo rural - possibilidade em caso que não configura desmembramento - recurso provido com observação." (Recurso Administrativo 85.474/2014, São Bento do Sapucaí, Des. Elliot Akel, DJ 7/8/14)

"Registro de Imóveis. Dúvida. Registro de escritura de compra e venda de partes ideais. Área inferior ao módulo rural da região. Possibilidade de registro, uma vez que não há desmembramento ou divisão do imóvel, nem indícios de fraude à lei de parcelamento do solo. Recurso provido.

A lei 4.504/65 estabelece que 'o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural'.

Esse dispositivo criou a figura do módulo rural, o qual significa a quantidade mínima de terra admitida para formação de um imóvel rural, a fim de se evitar a formação de minifúndios.

O artigo 8º da Lei 5868/72 dispõe que nenhum imóvel rural pode ser desmembrado ou dividido em área inferior ao módulo rural determinado para a região.

Não ocorrendo divisão ou desmembramento do imóvel rural em novas unidades, não há violação ao módulo de parcelamento rural, conforme tem entendido o Conselho Superior da Magistratura:

'Inexiste infringência ao módulo rural na venda de parte ideal porque não há divisão nem desmembramento do imóvel rural' (apelação cível nº 270.256, São José do Rio Preto).

'Nada impede que a fração ideal de cada co-proprietário do imóvel rural seja inferior a do módulo rural. Mas aos

condôminos não será dado proceder à divisão ou desmembramento em áreas de tamanho inferior à da fração mínima de parcelamento' (apelação cível 268.272, Pederneiras).

'Nada embaraça, destarte, se proceda ao registro de instrumentos de negócios jurídicos que formem ou mantenham o estado de comunhão sobre imóvel rural' (apelação cível 267.465, Santa Cruz do Rio Pardo)." (Apelação 156-6/3, Paraibuna, j. 29/6/04, Rel. Des. José Mário Antonio Cardinale).

No caso em análise, a venda disse respeito a parte ideal do imóvel originário, sem descrição de limites físicos da área alienada. Não haverá, portanto, desmembramento ou divisão vedados por lei; não se inferindo, também, qualquer tentativa de afronta ao Estatuto da Terra.

Observa-se, ademais, registro de compra e venda de fração de 30/448, que ingressou na mesma matrícula (fls. 23).

Não que a ocorrência de inscrição anterior gere direito adquirido a novas inscrições, caso verificado algum óbice registral. O que ocorre, como dito, é que a hipótese levantada pelo Sr. Oficial não se aplica ao caso sob exame.

Por essas razões, a hipótese é de provimento do recurso, para afastar o óbice levantado na nota devolutiva ora impugnada.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso e julgo improcedente a dúvida.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Nº 0006924-04.2019.8.26.0344 - Processo Digital

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 0006924-04.2019.8.26.0344 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Marília - Apelante: Luiz Henrique Santos Pimentel - Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Marília - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Luiz Henrique Santos Pimentel (OAB: 197839/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 0001249-04.2018.8.26.0083 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Aguaí - Apelante: Cerca Viva Agro Comercial Ltda. - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aguaí - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Gianpaolo Zambiasi Bertol Rocha (OAB: 368438/SP)

Nº 1000012-71.2019.8.26.0538 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Santa Cruz das Palmeiras - Apelante: Maria Aparecida Pontes Mazzotti Bellomi - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz das Palmeiras - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Dirceu Francisco Gonzalez (OAB: 22341/SP) - Thiago Zanata Gonzalez (OAB: 184876/SP)

Nº 1000927-24.2019.8.26.0279 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Itararé - Apelante: Rodovias Integradas do Oeste S/A - Sp Vias - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Itararé - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Ana Mara França Machado (OAB:

282287/SP) - Patricia Lucchi Peixoto

Nº 1002336-90.2017.8.26.0348 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Mauá - Apelante: Carlito Vasconcelos Silva - Apelante: Maria de Fatima Vasconcelos Silva - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mauá - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Norberto Fontanelli Prestes de Abreu E Silva (OAB: 172253/SP) - Roberta Castilho Andrade Lopes (OAB: 163328/SP)

Nº 1002709-97.2017.8.26.0356 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Mirandópolis - Apelante: Empreendimentos Imobiliários Momesso Ltda - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Mirandópolis - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Thiago Tommasi Marinho (OAB: 272004/ SP) - Luis Augusto Borsoe (OAB: 221247/SP)

Nº 1003196-21.2018.8.26.0457 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Pirassununga - Apelante: João Gilberto Pires - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pirassununga - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Carlos Eduardo Baumann (OAB: 107064/SP)

Nº 1007822-05.2019.8.26.0019 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Americana - Apelante: Wallace Muller Carlos e outros - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Americana - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Ana Laura Grisotto Lacerda da Rocha (OAB: 125664/SP)

Nº 1012008-77.2019.8.26.0114 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Campinas - Apelante: AMAURY CESAR MAGNO - Apelado: 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Amaury Cesar Magno (OAB: 245169/SP)

Nº 1013445-56.2019.8.26.0114 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Campinas - Apelante: Marcello Cassavia - Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Sandra Regina Ascenso Barzan (OAB: 68636/SP) - Agnes Maria Hernandez Cassavia (OAB: 71065/SP)

Nº 1028966-41.2019.8.26.0114 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Campinas - Apelante: Município de Campinas - Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Marcela Gimenes Bizarro Falleiros (OAB: 258778/SP)

Nº 1071747-23.2019.8.26.0100 - 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: Maria Hadjine Campelo Araújo Ribeiro - Apelado: 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Antonio Carlos Castilho Garcia (OAB: 101774/SP) - Carlos Garcia Lerma (OAB: 13905/SP) - Orlando Kugler

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1004656-53.2017.8.26.0271/50000 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Agravo Interno Cível - Itapevi - Agravante: Amauri Gianelli de Toledo - Agravante: Cleonice da Silva de Toledo - Agravado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itapevi - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Não conheceram do recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - AGRAVO INTERPOSTO CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO PELO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA - PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE REMESSA AO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - RECURSO PROCESSADO COMO AGRAVO INTERNO, POR DECISÃO QUE RESTOU IRRECORRIDA - VIA ELEITA INADEQUADA - AGRAVO

INTERNO CONTRA DECISÃO DE ÓRGÃO COLEGIADO É MANIFESTAMENTE INCABÍVEL - HIPÓTESE NÃO ABARCADA PELO ART. 253 DO REGIMENTO INTERNO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - AGRAVO NÃO CONHECIDO. - Advs: Diego Felipe da Silva de Toledo (OAB: 284830/ SP)

Nº 1019870-44.2018.8.26.0564 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São Bernardo do Campo - Apelante: Jean Carlos Rocha Correa - Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Bernardo do Campo - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Não conheceram do recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. TÍTULO NÃO PRENOTADO. DESCUMPRIMENTO AO DISPOSTO NO ITEM 41.1, DO CAPÍTULO XX, TOMO II, DAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA. RECURSO NÃO CONHECIDO. - Advs: Anacan Jose Rodrigues da Silva (OAB: 82229/SP)

Nº 1037437-12.2016.8.26.0224 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Guarulhos - Apelante: Osvaldo Francisco dos Santos - Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE - INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA - PRETENSÃO DE INGRESSO NO FÓLIO REAL COMO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - TERMOS DO CONTRATO QUE DEIXAM CLARA A EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - CONSENSO VÁLIDO SOBRE A COISA, O PREÇO E AS CONDIÇÕES DO NEGÓCIO - PROMESSA DE FUTURA EXPEDIÇÃO DE QUITAÇÃO DEFINITIVA APÓS O PAGAMENTO DO PREÇO QUE NÃO DESNATURA A COMPRA E VENDA SIMPLES, NÃO SENDO O PAGAMENTO DO PREÇO ELEMENTO ESSENCIAL DO CONTRATO - AUSÊNCIA DE OBRIGAÇÃO DAS PARTES FIRMAREM NEGÓCIO FUTURO, CARACTERÍSTICA ESSENCIAL DA PROMESSA DE CONTRATAR - IMÓVEL NEGOCIADO DE VALOR SUPERIOR A TRINTA SALÁRIOS MÍNIMOS - ESCRITURA PÚBLICA OBRIGATÓRIA, NOS TERMOS DO ART. 108 DO CÓDIGO CIVIL - EXIGÊNCIA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Marcelo Monteiro dos Santos (OAB: 113808/SP) - Ana Claudia de Almeida Buschelli (OAB: 173101/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA 1.1.3 - PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013

RESULTADO DA 6ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 1º/04/2020

RESULTADO DA 6ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 1º/04/2020

(PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013)

01. Nº 21.604/2020 (digital) - EXPEDIENTE referente à solicitação de inclusão do dia 07/10 (Padroeira Nossa Senhora do Rosário) na lista de feriados da Comarca de Embu das Artes, tendo em vista a Lei Municipal nº 3.151/2019, em substituição ao feriado de "Corpus Christi" - Retirado de pauta, para inclusão em sessão física, a pedido dos Desembargadores Ricardo Anafe e Dimas Rubens Fonseca.

[↑ Voltar ao índice](#)

SPR

COMUNICADO CG nº 261/2020

COMUNICADO CG nº 261/2020

A CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO comunica, para ciência das unidades dos serviços de saúde, das Secretarias de Saúde do Estado e dos Municípios e dos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais, que as Declarações de Óbito, as cópias dos prontuários e os demais documentos necessários para a identificação do obituado previstos no art. 2º da Portaria Conjunta nº 1, de 30 de março de 2020, do Conselho Nacional de Justiça e do Ministério da Saúde, deverão ser enviados, pelas unidades dos serviços de saúde, ao e-mail dicoge.regcivil@tjsp.jus.br, a fim de que sejam distribuídas aos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais que forem competentes o registro civil do óbito.

Determina, ainda, que os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais de todos os municípios e distritos do Estado de São Paulo enviem cópias deste Comunicado às Secretarias de Saúde de seus municípios, arquivando em classificador

próprio os comprovantes de remessa e de recebimento pelos destinatários.

Informa, por fim, que nas hipóteses em que não houver incidência da Portaria Conjunta nº 1, de 30 de março de 2020, do Conselho Nacional de Justiça e do Ministério da Saúde, permanecem aplicáveis as normas que disciplinam a anotação da declaração de óbito pelo serviço funerário do Município, a ser feita mediante prévia edição de Portaria pelo Juiz Corregedor Permanente e celebração de Termo de Adoção Conjunta a que se referem os itens 109 e 109.1 do Capítulo XVII das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0109/2020 - Processo 1007591-89.2020.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1007591-89.2020.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - Start Up XII Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 11º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Star Up XII Empreendimentos Imobiliários Ltda., após recusa de registro de instrumento particular de promessa de venda cujo objeto é o imóvel matriculado sob o nº 379.270 da citada serventia. O óbice se deu em razão de serem os titulares de domínio Pedro Basile e Filomena Lea Cimino Basile, enquanto o título tem como outorgantes, além de Pedro, o espólio de Filomena, representado pelo inventariante, e os herdeiros Salvador Peluso Basile Neto, sua esposa Sandra e Elenice Basile. Para ingresso do título, solicitou o Oficial alvará judicial autorizando a transação pelo espólio ou registro da partilha com aditamento do título, tudo em vista de observar o princípio da continuidade. Juntou documentos às fls. 04/41. O suscitado impugnou a dúvida às fls. 42/45. Alega que há no instrumento particular condição resolutiva relativa a partilha, de modo que o contrato deve ser qualificado positivamente já que, caso não ultimada a partilha, o contrato perderá a eficácia, sendo desnecessário o cumprimento do óbice desde logo. O Ministério Público opinou às fls. 59/61 pela procedência da dúvida. É o relatório. Decido. Com razão o Oficial e a D. Promotora. O princípio da continuidade registral é tratado pela Lei nº 6015/73 nos artigos 195 e 237, in verbis: "Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro."; e "Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro." Ainda, conforme esclarece Luiz Guilherme Loureiro: Segundo o princípio da continuidade, os registros devem ser perfeitamente encadeados, de forma que não haja vazios ou interrupções na corrente registrária. (...) Destarte, nenhum registro pode ser feito sem que se tenha previamente registrado o título anterior, do qual dependa. " (Registros Públicos - Teoria e Prática - 2ª ed. - Editora Método, pg.229) É dizer que, para ingresso do título no registro imobiliário, os outorgantes devem corresponder aos titulares de direito inscritos na matrícula. No presente caso, são titulares de domínio Pedro Basile e Filomena Lea Cimino Basile. Por outro lado, no título os transmitentes são Pedro, o espólio de Filomena, Salvador Peluso e Elenice Basile. Há, portanto, incongruências que levam ao desrespeito da continuidade: Salvador Peluso e Elenice Basile não podem constar como outorgantes pois não são titulares de nenhum direito inscrito sobre o bem. Para autorizar o ingresso de título em que são eles outorgantes, deve ser registrada a partilha para demonstrar que eles receberam o bem por herança ou legado, passando a ter sua disponibilidade. Além disso, sendo o espólio de Filomena um dos outorgantes, necessária a averbação de seu óbito. Com esse fato, poderá o espólio constar como outorgante, mas a transmissão do direito depende de alvará judicial que autorize o ato pelo inventariante, e neste caso Salvador e Elenice não podem constar como outorgantes, pois o bem nunca entrou em seu domínio. Corretas, portanto, as exigências trazidas pelo Oficial. E nem se diga que a cláusula resolutiva presente no instrumento permite seu registro. A uma porque o compromisso de compra e venda registrado caracteriza direito real, que não admite situações transitórias, não sendo possível o ingresso de título condicional, em que se diz que serão cumpridas as exigências posteriormente ao registro. Ora, se tais exigências não forem cumpridas, o título se demonstrará completamente inapto, e todo o período em que inscrito geraria insegurança jurídica, já que seria dada publicidade a direito real ineficaz desde sua origem. A duas porque o título diz que o imóvel "deve ser sobrepartilhado", já estabelecendo a meação e quinhões dos herdeiros. Ocorre que tal previsão não gera nenhum efeito legal, já que a partilha apenas ultima quando finalizada, seja judicial seja extrajudicialmente. Sem o registro da partilha, os herdeiros não tem qualquer disponibilidade sobre o bem, não sendo possível o ingresso de título em que os outorgantes se declaram futuros titulares de direito sobre o bem. Isso porque, apesar da intenção dos herdeiros e do viúvo, a partilha pode nem mesmo ser realizada desta forma, já que pode haver algum credor do de cujus ou de um dos herdeiros que se habilite e passe a ser titular de parte ideal do bem, ou mesmo pode ter havido omissão quanto a existência de outros herdeiros. Em outras palavras, sem o alvará judicial ou o registro prévio da partilha, não há certeza de que os outorgantes do título tem ou terão disponibilidade sobre os direitos para transmiti-lo ao suscitante, razão pela qual o ingresso do instrumento particular deve ser obstado. Do exposto, julgo procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 11º Registro de Imóveis da

Capital a requerimento de Star Up XII Empreendimentos Imobiliários Ltda., mantendo o óbice ao registro. Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. - ADV: LEANDRO MANZ VILLAS BOAS RAMOS (OAB 246728/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0109/2020 - Processo 1009944-05.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1009944-05.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Mitra Arquidiocesana de São Paulo - Municipalidade de São Paulo e outro - Vistos. Conforme documento juntado à fl.58, verifica-se o decurso do trintídio legal da prenotação nº 462.903, devendo a interessada apresentar, no prazo de 05 (cinco) dias, o título que pretende registrar junto ao 2º Registro de Imóveis da Capital, sob pena de extinção e arquivamento do feito. Após, informe o registrador, no prazo de 15 (quinze) dias, acerca da nova prenotação do título, bem como eventual superação de algumas exigências. Ao que se denota a certidão dos dados cadastrais e comprovação da regularidade da obra foram juntados às fls.52 e 55 e certidão negativa de ônus e alienação do imóvel foi apresentada pelo Oficial do 5º RI às fls.59/60. Com a juntada da manifestação, abra-se nova vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: CLAUDIA ELLY LARIZZATTI MAIA (OAB 295367/SP), EDUARDO MIKALOUSKAS (OAB 179867/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0109/2020 - Processo 1010390-08.2020.8.26.0100

Dúvida - Notas

Processo 1010390-08.2020.8.26.0100

Dúvida - Notas - Augusto Melace - Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 1º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Augusto Melace, após negativa de registro de duas escrituras de compra e venda relativas aos imóveis matriculados sob nºs 40.866 e 40.865 da mencionada serventia, relativos a garagem e apartamento em condomínio edilício. Dois foram os óbices apresentados. O primeiro diz respeito ao recolhimento de imposto pela transmissão da garagem, já que a guia apresentada diz respeito ao contribuinte vinculado ao apartamento e não engloba a área da garagem. O segundo impede o registro da venda do apartamento, já que, sem o ingresso concomitante do título relativo a garagem, esta ficaria na titularidade de pessoa estranha ao condomínio, o que violaria o Art. 1331, §1º, do Código Civil. Juntou documentos às fls. 06/66. O suscitado impugnou a dúvida à fl. 69, alegando que ambas as matrículas possuem o mesmo número do contribuinte, sendo correto o recolhimento efetuado, e que não pode o Oficial exigir recolhimento com base no valor de referência, declarado ilegal pela jurisprudência. O Ministério Público opinou às fls. 73/74 pela procedência da dúvida. O suscitado complementou suas razões às fls. 75/84. É o relatório. Decido. Com razão o Oficial e a D. Promotora. A vaga de garagem, apesar de constar em matrícula autônoma, faz parte do condomínio edilício, e só pode ser de propriedade de pessoa que também seja titular de unidade autônoma no condomínio, nos exatos termos do Art. 1.331, §1º, do Código Civil, que é expresso no sentido de que os abrigos de veículos "não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio." Assim, inexistindo previsão na convenção de condomínio, não pode ingressar no registro a escritura que aliena o apartamento sem que haja ingresso concomitante da escritura de alienação da garagem, pois caso isso não ocorra a garagem será de titularidade de pessoa estranha ao condomínio, o que viola o dispositivo legal citado. Quanto ao óbice relativo ao imposto, de fato ambas as matrículas (fls. 63/64) indicam o mesmo número de contribuinte para o apartamento e para a garagem. Não se pode ignorar, todavia, que se tem notícia, por portal oficial do município, que tal situação cadastral já não mais corresponde a realidade. É dizer que, se quando houve a abertura da matrícula havia o mesmo contribuinte, tal situação foi alterada e deve ser averbada na matrícula, de modo que, pelo princípio da legitimidade, esta reflita exatamente a situação fiscal atual. Deste modo, se o apartamento (matrícula nº 40.865) tem 63,990 m² e o cadastro fiscal do imóvel (Contribuinte 009.044.0146-4) é relativo a 62m², então claramente tal número de contribuinte não engloba a garagem, que tem 48m² (matrícula nº 40.866), e da mesma forma o imposto de transmissão recolhido sobre o contribuinte 009.044.0146-4 não engloba toda a área transferida. Se são duas as transmissões imobiliárias (garagem e apartamento), então são dois os impostos de transmissão a serem recolhidos, relativos a cada operação, sendo evidente que a guia relativa ao contribuinte nº 009.044.0146-4 não engloba a garagem. Assim, para a solução da controvérsia, deve o interessado obter perante o município o nº do contribuinte relativo a garagem e retificar a escritura de compra e venda para constar tal número e o valor venal de tal imóvel, recolhendo o imposto devido pela transmissão. Apresentado o título em conjunto com a guia de recolhimento, o Oficial

averbará na matrícula de nº 40.866 o novo número do contribuinte e registrará a compra e venda. Aqui, cumpre esclarecer que o valor venal da garagem deve constar na escritura de compra e venda conforme exigência normativa, tanto para controle da legitimidade do valor declarado da transação como para cálculo dos emolumentos devidos ao Oficial de registro. Mas, quando o Oficial exige a guia de recolhimento própria, em nenhum momento está a exigir que se utilize tal valor venal como base de cálculo, já que é pacífica a jurisprudência no sentido de que cabe ao Oficial verificar se houve recolhimento do tributo, mas não a correção de seu valor. Portanto, se o impugnante entende indevido o recolhimento com base no valor venal de referência, nada impede que recolha o tributo que achar devido pela transação da garagem, apresentando tal guia para fins de registro. O que não se pode aceitar é que seja apresentada guia única, relativa a metragem exclusiva do apartamento, pretendendo que englobe o ITBI das duas transações. Se foram duas compras e vendas, devem ser apresentadas guias de recolhimento que englobem ambas as transações, com indicação dos contribuintes existentes no cadastro municipal. Do exposto, julgo procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 1º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Augusto Melace, mantendo os óbices ao registro. Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. - ADV: AUGUSTO MELACE (OAB 22674/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0102/2020 - Processo 1019331-44.2020.8.26.0100

Retificação ou Suprimento ou Restauração de Registro Civil - Registro Civil das Pessoas Naturais

Processo 1019331-44.2020.8.26.0100

Retificação ou Suprimento ou Restauração de Registro Civil - Registro Civil das Pessoas Naturais - Chien Giun Ru - Vistos. Compulsando os autos, em que pese a manifestação ministerial de fls. 34, verifico que o feito ainda não se encontra apto ao sentenciamento. Trata-se de ação de retificação de registro cível com fulcro no art. 109, da LRP. A parte autora alega que seu prenome "CHIEN" é o mesmo que o de seu pai, "Chien Chin Hui", e, em razão disso, passa por diversas situações de constrangimento. Além disso, destaca ser conhecida pelo prenome "LARISSA" e, desse modo, pleiteia a inclusão deste último de modo a se chamar "Larissa Chien Chin Hui". Pois bem. Primeiramente, observo não ser a hipótese de incidência do art. 109, da LRP, uma vez que não se questiona acerca da existência ou não de erros no assento de nascimento da autora. Em verdade, a presente demanda encontra fundamentos nos art. 57 (alteração excepcional do nome acompanhada de justa causa) ou 58 (prenome público e notório), da LRP, devendo, a parte autora, proceder com a emenda da inicial, no prazo de 15 (quinze) dias, de modo a corrigir os fundamentos jurídicos do pedido. Além disso, com o intuito de comprovar as alegações ventiladas, defiro o mesmo prazo para que a parte autora apresente 3 (três) declarações devidamente assinadas e com firma reconhecida indicando que (i) o nome "Chien" é um nome exclusivamente masculino, (ii) a requerente sofre por utilizar este nome e (iii) a autora é reconhecida socialmente pelo prenome "Larissa". Após, abra-se vista dos autos ao Ministério Público. Por fim, tornem-me conclusos. Intimem-se. - ADV: JOAO SYLVIO WOLOCHYN (OAB 18317/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0102/2020 - Processo 1025017-17.2020.8.26.0100

Mandado de Segurança Cível - Registro de Imóveis

Processo 1025017-17.2020.8.26.0100

Mandado de Segurança Cível - Registro de Imóveis - Rosimary Yumi Sakotani Ribeiro - Vistos. À luz dos autos, extraio que este Juízo é absolutamente incompetente para processar e julgar o pedido veiculado na inicial, porquanto a competência desta 2ª Vara de Registros Públicos restringe-se às hipóteses elencadas no artigo 38 do Decreto-Lei Complementar nº 3 de 27.08.1969, inexistindo previsão de competência para o processamento e julgamento de ação relacionada à matéria tributária. Feitas essas considerações e tendo em vista a presença de pedido liminar, redistribuam-se os autos a uma das Varas da Fazenda Pública da Capital, com brevidade. Intime-se. - ADV: JULIANA MOREIRA ROSSI (OAB 351586/SP), JOSE RICARDO MARTINS PEREIRA (OAB 150002/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0102/2020 - Processo 1025532-52.2020.8.26.0100

Mandado de Segurança Cível - Registro de Imóveis

Processo 1025532-52.2020.8.26.0100

Mandado de Segurança Cível - Registro de Imóveis - Virginia Neves Leme - Vistos. À luz dos autos, extraio que este Juízo é absolutamente incompetente para processar e julgar o pedido veiculado na inicial, porquanto a competência desta 2ª Vara de Registros Públicos restringe-se às hipóteses elencadas no artigo 38 do Decreto-Lei Complementar nº 3 de 27.08.1969, inexistindo previsão de competência para o processamento e julgamento de ação relacionada à matéria tributária. Feitas essas considerações e tendo em vista a presença de pedido liminar, redistribuam-se os autos a uma das Varas da Fazenda Pública da Capital, com brevidade. Intime-se. - ADV: PERSION ALDEMANI MARTINS DE FREITAS (OAB 17803/O/MT)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0102/2020 - Processo 1091422-69.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1091422-69.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - R.T.D.J. - G.S.P. - - M.O.S. - Vistos, Fls. 53/57: diante do cumprimento da r. sentença prolatada, não havendo outras providências a serem adotadas, determino o arquivamento dos autos, com as cautelas de praxe. Ciência à Sra. Oficial e Tabeliã. - ADV: DOUGLAS DA SILVA FARIAS (OAB 362123/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0102/2020 - Processo 1097737-21.2016.8.26.0100

Processo Administrativo - Tabelionato de Notas

Processo 1097737-21.2016.8.26.0100

Processo Administrativo - Tabelionato de Notas - E.A.R. e outro - J.D.V.R.P. - T.N.S.P. e outro - Vistos, Fls. 508/513: ciente dos esclarecimentos prestados. Em 30 (trinta) dias, acaso silente, tornem os autos ao Sr. Tabelião para atualizar as informações. Com cópias das fls. 508/513, oficie-se à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente como ofício. - ADV: FLÁVIA VAMPRE ASSAD (OAB 165361/SP), FABIANO CARVALHO (OAB 162597/SP), ANA MARIA LAPRIA FARIA BARBOZA (OAB 192542/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)
