



# Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

**03/04/2020**

Edição N° 068



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



## ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

**CSM - Apelação nº 1000542-47.2019.8.26.0418**

ACÓRDÃO

**CSM - Embargos de Declaração Cível nº 1001229-85.2018.8.26.0506/50000**

ACÓRDÃO

**SPR - 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 DA 1ª E 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0110/2020 - Processo 1008913-47.2020.8.26.0100**

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0110/2020 - Processo 1018041-91.2020.8.26.0100**

Dúvida - Registro de Imóveis

**2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0103/2020 - Processo 1000024-11.2020.8.26.0228**

Pedido de Providências - Atos Administrativos

**2ª Vara de Registros Públicos - 2ª Vara de Registros Públicos - Processo 1001593-43.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

**2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0103/2020 - Processo 1026056-49.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

**CSM - Apelação nº 1000542-47.2019.8.26.0418**

**ACÓRDÃO**

Apelação nº 1000542-47.2019.8.26.0418

Registro: 2019.0001054536

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000542-47.2019.8.26.0418, da Comarca de Paraibuna, em que é apelante CIRILO ANTONIO DOS SANTOS, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PARAIBUNA.

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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1000542-47.2019.8.26.0418

Apelante: Cirilo Antonio dos Santos

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

VOTO Nº 38.018

Registro de Imóveis - Formal De Partilha - Atribuição de quinhões certos e determinados - Impossibilidade de se afirmar a titularidade dos herdeiros sobre área determinada - Afronta aos princípios da especialidade objetiva e da unicidade matricial - Recurso não provido.

Cuida-se de recurso de Apelação interposto em face da r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Paraibuna, que julgou procedente a dúvida suscitada para o fim de manter a recusa a registro de formal de partilha por violação aos princípios da especialidade objetiva e unicidade matricial.

De plano, o apelante afirma que cumpriu as exigências atinentes à especialidade subjetiva. No mais, sustentou não subsistir o óbice registrário, uma vez que a partilha amigável contemplou todo o acervo hereditário; foi devidamente homologada judicialmente, além de se tratar de bem divisível, à luz do artigo 87 do Código Civil.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 548/549).

É o relatório.

De proêmio, cumpre consignar que a natureza judicial do título apresentado não impede sua qualificação registral quanto aos aspectos extrínsecos ou aqueles que não foram objeto de exame pela Autoridade Jurisdicional.

Com efeito, o item 119, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça é expresso acerca do dever do Oficial do Registro de Imóveis a tanto, como se constata de sua redação:

119. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.

Essa questão é pacífica nos precedentes administrativos deste órgão colegiado, entre muitos, confira-se trecho do voto do Desembargador Manuel Pereira Calças, Corregedor Geral da Justiça à época, na apelação n. 0001561-55.2015.8.26.0383, j. 20.07.17:

A origem judicial do título não afasta a necessidade de sua qualificação registral, com intuito de se obstar qualquer violação ao princípio da continuidade (Lei 6.015/73, art. 195).

Nesse sentido, douto parecer da lavra do então Juiz Assessor desta Corregedoria Geral de Justiça, Álvaro Luiz Valery Mirra, lançado nos autos do processo n.º 2009/85.842, que, fazendo referência a importante precedente deste Colendo Conselho Superior da Magistratura (Apelação Cível n.º 31.881-0/1), aduz o que segue:

"De início, cumpre anotar, a propósito da matéria, que tanto esta Corregedoria Geral da Justiça quanto o Colendo Conselho Superior da Magistratura têm entendido imprescindível a observância dos princípios e regras de direito registral para o ingresso no fôlio real - seja pela via de registro, seja pela via de averbação - de penhoras, arrestos e seqüestros de bens imóveis, mesmo considerando a origem judicial de referidos atos, tendo em conta a orientação tranquila nesta esfera administrativa segundo a qual a natureza judicial do título levado a registro ou a averbação não o exime da atividade de qualificação registral realizada pelo oficial registrador, sob o estrito ângulo da regularidade formal (Ap. Cív. n. 31.881-0/1)."

Fixada esta premissa, passo, pois, ao exame do título com protocolo n.º 27.475.

Com efeito, o artigo 176 da Lei n.º 6.015/1973 dispõe que:

"O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001)

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior;

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

§ 2º Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior. (Incluído pela Lei nº 6.688, de 1979)

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 5º Nas hipóteses do § 3º, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 6º A certificação do memorial descritivo de glebas públicas será referente apenas ao seu perímetro originário. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 7º Não se exigirá, por ocasião da efetivação do registro do imóvel destacado de glebas públicas, a retificação do memorial descritivo da área remanescente, que somente ocorrerá a cada 3 (três) anos, contados a partir do primeiro destaque, englobando todos os destaques realizados no período. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 8º O ente público proprietário ou imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)".

O princípio da especialidade objetiva, contido em referido dispositivo legal, exige a identificação do imóvel como um corpo certo objetivando sua localização física.

Para Afrânio de Carvalho:

"o princípio da especialidade do imóvel significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro" (Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015/73, 2ª ed., Rio de Janeiro, 1977, p. 219).

Em face disso, o imóvel deve estar perfeitamente descrito no título objeto de registro de modo a permitir sua exata localização individualização, não se confundindo com nenhum outro.

Narciso Orlandi Neto, ao referir Jorge de Seabra Magalhães, destaca que:

"as regras reunidas no princípio da especialidade impedem que sejam registrados títulos cujo objeto não seja exatamente aquele que consta do registro anterior. É preciso que a caracterização do objeto do negócio repita os elementos de descrição constantes do registro" (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, Juarez de Oliveira, pág. 68).

No presente caso, da partilha em análise constou a atribuição do imóvel matriculado sob n.º 5.811 em dois quinhões distintos, denominados de: "quinhão 1" e "quinhão 2", como um "corpo certo e determinado", não havendo, contudo, possibilidade de se localizar os referidos quinhões com a descrição constante do mencionado formal, em desatenção, portanto, ao referido princípio.

Tratando-se de área determinada, integrante de área maior, sem o prévio destaque, pertinente o óbice registrário, devendo a atribuição ser constituída em condomínio entre os herdeiros, ou seja, em partes ideais.

Por pertinente, cumpre-nos, ainda, lembrar o princípio da unicidade da matrícula, constante do artigo 176, §1º, I, da Lei 6015/1973, por meio do qual se estabelece que cada imóvel será objeto de uma matrícula e cada matrícula descreverá apenas um bem.

Assim é que, no caso em esboço, não se afigura viável a descrição de dois imóveis individualizados e destacados da área maior em uma mesma matrícula, sob pena de ofensa ao mencionado princípio.

Em resumo, faz-se necessário o registro da partilha em partes ideais e, após, caso assim pretendam os herdeiros, poderá ser feita a divisão amigável do imóvel e o registro dos quinhões autônomos.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

**CSM - Embargos de Declaração Cível nº 1001229-85.2018.8.26.0506/50000**

**ACÓRDÃO**

Embargos de Declaração Cível nº 1001229-85.2018.8.26.0506/50000

Registro: 2019.0001031995

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível n.º 1001229-85.2018.8.26.0506/50000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é embargante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RECANTO CRUZEIRO DO SUL, é embargado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Rejeitaram os embargos de declaração, 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, 26 de novembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Embargos de Declaração Cível n.º 1001229-85.2018.8.26.0506/50000

Embargante: Associação dos Proprietários do Recanto Cruzeiro do Sul

Embargado: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto

VOTO N.º 37.925

Embargos de Declaração - Inexistência de omissão, contradição ou obscuridade no v. acórdão - Efeitos infringentes - Embargos de declaração rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração opostos pela Associação dos Proprietários do Recanto Cruzeiro do Sul visando a reforma do v. acórdão de fls. 1.428/1.437, porque foi exigida a anuência dos proprietários das frações ideais do imóvel a ser regularizado, o que somente seria cabível para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF expedida pelo Município. Porém, essa certidão é dispensada para as situações consolidadas antes da Lei n.º 6.766/79. Asseverou que a certidão do Município que instruiu o pedido de regularização fundiária é suficiente para comprovar que todo o loteamento é anterior à referida lei. Disse que essa certidão não poderia ter o conteúdo, ou mérito, afastado na qualificação registrária. Por fim, o acórdão é inconclusivo quanto à aprovação dos projetos técnicos (fls. 1/12).

A embargante, ainda, apresentou manifestação no sentido de que a dúvida deveria ser considerada prejudicada porque a qualificação promovida pela Oficial de Registro extrapolou os limites admitidos para a regularização fundiária (fls. 19/22).

É o relatório.

A apelante requereu o registro de regularização fundiária de parte dos lotes que, de fato, foram formados a partir da venda de pequenas frações ideais do imóvel para pessoas distintas.

O v. acórdão embargado não formulou exigência, para o registro da regularização fundiária, da adoção de procedimento com atendimento das fases que seriam previstas na Lei n.º 13.465/2017 para a emissão da apresentação de Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município.

Ao contrário, foi decidido que a dispensa das licenças e certidões prevista no art. 69, § 2.º, da Lei n.º 13.465/2017 não legitima a embargante para promover a regularização fundiária, sobre parte do imóvel, de forma unilateral, fixando os limites dos lotes sem possibilidade de anuência, ou impugnação, pelas pessoas que seriam beneficiadas pela regularização e dos ocupantes dos demais lotes e do imóvel irregularmente parcelado.

Assim porque a apelante é entidade de direito privado e não tem atribuição legal para indicar, de forma unilateral, as localizações, medidas perimetrais e áreas dos lotes que foram, de fato, formados a partir das vendas de pequenas frações ideais do imóvel, atribuindo-os para pessoas que não se manifestaram anuindo com a regularização fundiária.

Não tem, de igual modo, legitimidade para fixar os limites dos lotes, a serem regularizados ou não, de forma unilateral, sem anuência dos confrontantes e, reitero, dos demais proprietários de frações ideais não beneficiados pela regularização requerida de forma parcial.

As demais questões, de igual modo, foram apreciadas no v. acórdão embargado, não havendo omissão, contradição ou obscuridade a ser suprida.

Por fim, o inconformismo da embargante com o resultado da qualificação promovida pela Oficial de Registro de Imóveis e com o julgamento da dúvida não autorizam a adoção da solução requerida às fls. 19/22, consistente em julgar a dúvida prejudicada.

Ante o exposto, pelo meu voto rejeito os embargos de declaração.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### SPR - 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

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](mailto: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.

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0110/2020 - Processo 1008913-47.2020.8.26.0100****Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS**

Processo 1008913-47.2020.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - Guilherme de Almeida Prado e outro - Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Guilherme de Almeida Prado e Karen Perrotta Lopes de Almeida Prado, após negativa de registro de escritura de compra e venda cujo objeto é o imóvel matriculado sob o nº 142.523 da mencionada serventia. Aduz o Oficial que a referida escritura contém cláusula de incomunicabilidade e impenhorabilidade, cuja justificativa é o fato do imóvel ter sido adquirido com recursos advindos da venda de imóvel que continha tais cláusulas, havendo portanto a transferência de tais restrições. Segundo o Oficial, houve sub-rogação do vínculo, que somente pode se dar por ordem judicial. Juntou documentos às fls. 03/87. O suscitado impugnou a dúvida às fls. 90/95, aduzindo que constou tanto na escritura de venda do imóvel gravado com as cláusulas como o de compra do imóvel que se pretende transferi-las que os recursos eram os mesmos, sendo a sub-rogação automática, desnecessária autorização judicial, mormente o movimento de desjudicialização das questões em que há concordância das partes. O Ministério Público opinou às fls. 98/99. É o relatório. Decido. A questão tratada nos autos é similar aquela enfrentada pelo Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível nº 1.120-6/7, Rel. Luiz Tâmbara, j. 08/07/09, DJE 04/12/2009: Registro de Imóveis - Escritura de venda e compra de bem imóvel - Imóvel adquirido com o produto da alienação de outro bem resultante de redução de capital social de empresa e de distribuição de lucros a sócio - Ações da companhia anteriormente gravadas com cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade - Não caracterização, no caso, de sub-rogação automática, de pleno direito, dos vínculos - Impossibilidade do registro da escritura com os mesmos gravames - Necessidade, para a pretendida sub-rogação, do processo e procedimento próprios previsto no art. 1.112, II, do CPC - Recusa do registro acertada - Recurso não provido. (...) [A] doutrina tem chamado a atenção para os limites da imposição isolada da cláusula de incomunicabilidade ou da cláusula de impenhorabilidade - ou de ambas em conjunto -, sem concomitante adoção da cláusula de inalienabilidade, na medida em que, mostrando-se possível a alienação do bem clausulado, acaba-se por obter resultado diverso daquele perseguido pelo instituidor do gravame. De acordo com a análise de Eduardo de Oliveira Leite: "Claro está que a imposição isolada dessa cláusula[de incomunicabilidade] não impede a alienação, obtendo-se, indiretamente, resultado diverso daquele perseguido pelo testador (ambos os cônjuges usufruirão o resultado da venda); mas, se o testador impuser a inalienabilidade, desaparece aquela possibilidade ressurgindo a possibilidade de engessamento do bem clausulado"(Comentários ao Novo Código Civil - vol. XXI - Do direito das sucessões - arts. 1.784 a 2.027. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 274). No mesmo sentido, Luiz Fernando do Vale de Almeida Guilherme: "A cláusula[de incomunicabilidade], não impede que os bens sejam alienados, o que permite a venda e entrega do produto da alienação ao cônjuge, burlando, então, a vontade do testador."(Cláusulas testamentárias limitativas da legítima e seus problemas jurídicos. In: Maria Helena Diniz - Coord. -Atualidades jurídicas, 5. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 213). E, ainda, por fim, Sílvio de Salvo Venosa: "A imposição isolada dessa cláusula[de incomunicabilidade] não impede a alienação, de modo que a intenção do legislador pode facilmente ser contornada, uma vez que o produto da venda será fatalmente utilizado em proveito do casal, se não houver a sub-rogação da cláusula em outro bem. Não se pode presumir a inalienabilidade, se não vier expressa no testamento. Pode o testador evitar esse óbice impondo a inalienabilidade sob certo termo, ou determinando a conversão em determinados bens, em caso de alienação."(Ob. cit., p. 153). Compreende-se que assim de fato seja, pois a cláusula de incomunicabilidade implica, quando adotada, derrogação ao regime legal de bens entre os cônjuges, tanto quanto a cláusula de impenhorabilidade acarreta a exclusão do bem gravado da garantia geral que o patrimônio do devedor representa para os credores. Daí a reserva com que se vê a transposição automática dos gravames em caso de alienação dos bens gravados com a incomunicabilidade e com a impenhorabilidade, sem o procedimento adequado previsto no art. 1.112, II, do Código de Processo Civil. Ressalte-se que o procedimento judicial a que se alude não é condição para a validade da alienação do bem clausulado, mas, sim, para o transporte das cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade aos bens adquiridos com o produto da referida alienação, mediante sub-rogação dos vínculos. Sem ele, a manutenção dos vínculos de incomunicabilidade e impenhorabilidade acaba por decorrer de ato de vontade do próprio titular do bem, o que é vedado pelo ordenamento jurídico, exceção feita à instituição do bem de família. Como leciona Ademir Fioranelli sobre o tema: "(...) observo que não se pode admitir, sem o caminho judicial próprio de sub-rogação de vínculos, que as cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade, que pesam sobre determinado imóvel antes doado, sejam transferidos a outro imóvel permutado pelos donatários, por não ser lícito a ninguém vincular seu próprio bem, ônus que só se pode estabelecer em relação a terceiros. Se é certo que, em se tratando de cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade, inexistente óbice para a transferência do bem a título de permuta, não seria lícito aos adquirentes impor gravame, de forma unilateral, ao imóvel adquirido na permuta, por não se configurar, também, a chamada sub-rogação real prevista nos artigos 269, II, e 272 do Código Civil, que constituem hipóteses legais de exclusão de bens da comunhão matrimonial. A causa jurídica que justifica tais hipóteses

é diversa da que caracteriza a impenhorabilidade, originariamente imposta pelo doador (RT 656/37). Assim, a simples declaração do ato notarial da permuta, isoladamente considerada, mostrar-se-ia insuficiente para atender os requisitos de segurança exigidos. Os gravames da incomunicabilidade e o da impenhorabilidade, tanto como o da inalienabilidade, obrigam a que a subrogação seja submetida à apreciação judicial. Imposta pelo doador ou testador, a alienação do bem e subsequente aquisição de outro pela permuta, não faz com que a subrogação se opere ipso jure. Se admitido o ato, estaria sendo permitido que o adquirente vinculasse seu próprio bem, o que nosso sistema jurídico não permite, à exceção do bem de família."(Direito Registral Imobiliário. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2001, p. 194-195). Assim, também, cabe salientar, já decidiu este Conselho Superior da Magistratura, em acórdão da lavra do eminente Desembargador Luís de Macedo, então Corregedor Geral da Justiça: "REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida. Ingresso de escritura de compra e venda da sua propriedade de imóvel gravado com cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade. Impossibilidade de manutenção das cláusulas restritivas. Necessidade de autorização judicial para a subrogação de cláusulas incidentes sobre outro imóvel. Dúvida procedente. Recurso a que se nega provimento. (...) (...) a imposição das cláusulas de incomunicabilidade e de impenhorabilidade dar-se-ia ou por sub-rogação ou por vinculação sobre o próprio bem, o que não se mostra possível, seja pela falta de prévia utilização do procedimento previsto no inc. II do art. 1.112 do Código de Processo Civil, necessário para a sub-rogação, seja pela vedação de que tais cláusulas restritivas sejam impostas em atos onerosos ou posteriormente a dada liberalidade, pois a ninguém é permitido gravar os próprios bens, o que inviabiliza a mera transposição das cláusulas que oneravam imóvel antes doado para outro agora adquirido por compra e venda. Mostra-se oportuna, quanto ao tema, referência às razões que fundamentaram decisão do MM. Juízo da Primeira Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital, de 03.02.99, relativa ao Proc. 000.98.021177-8, publicada na Revista de Direito Imobiliário 49/332, firmes no sentido de que 'cláusulas restritivas constituem ônus que só se estabelecem em relação a terceiros, ou seja, donatários, herdeiros e legatários, pois o sistema jurídico não possibilita, não permite, vincular os próprios bens, a exceção do bem de família' e de que 'a sub-rogação, por ser vedada a vinculação ou imposição de cláusulas restritivas sobre os próprios bens, mesmo porque implicam em limitação de direitos de terceiros, v.g. credores de titular de domínio de imóvel gravado com cláusula de impenhorabilidade; cônjuge de proprietário de imóvel com cláusula de incomunicabilidade, à evidência, depende de apreciação judicial, sendo necessária a utilização do procedimento previsto no inc. II do art. 1.112 do CPC. A sub-rogação não se opera de pleno direito, é imprescindível a autorização judicial.'"(Ap. Cív. n. 81.249-0/9 - j. 22.11.2001). Na hipótese, como se percebe, não se admitindo a sub-rogação automática dos vínculos em questão e não se tendo observado o procedimento judicial próprio para tanto, o que houve, em verdade, na escritura de venda e compra apresentada a registro, foi, no final das contas, o estabelecimento de cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade pelo próprio Apelante sobre o imóvel por ele adquirido, o que, como visto, não se pode admitir. E essa situação foi corretamente identificada pelo Oficial Registrador no exame de qualificação negativa do título. Observe-se que a re-ratificação da doação em ato notarial específico e a participação no negócio jurídico celebrado, com anuência na manutenção das cláusulas, por parte dos doadores e do cônjuge do Apelante, em nada altera o quadro acima descrito, já que imprescindível para a sub-rogação dos vínculos de incomunicabilidade e impenhorabilidade a chancela judicial obtida pela via do processo e do procedimento próprios disciplinados no art. 112, II, do CPC. Portanto, à luz das considerações que vêm de ser expendidas, bem como do entendimento firmado no âmbito deste Conselho Superior da Magistratura, não há como censurar a recusa do registro do título pelo Oficial Registrador, ratificada com acerto pelo Meritíssimo Juiz Corregedor Permanente." Em suma, por se tratar de limitação ao direito de propriedade, incluindo possível limitação de direito de terceiros (por exemplo do credor, no caso da cláusula de impenhorabilidade), necessária a autorização judicial para sub-rogação das cláusulas, sob pena de permitir ao interessado a eterna transferência das cláusulas entre diversos bens, culminando em escolha pessoal de quais os bens gravados, em detrimento da limitação legal a instituição de tais cláusulas, que somente se dá na propriedade de terceiros, como donatários e herdeiros. Não basta que ambos os compradores concordem com a transposição de cláusulas, justamente porque não são os únicos interessados no ato, cabendo a apreciação judicial, em procedimento de jurisdição voluntária nos termos do Art. 725, II, do CPC, para que se analise se houve efetivo uso do mesmo numerário para aquisição do novo bem, se houve justa causa e se com a sub-rogação estará sendo cumprida a vontade do doador, bem como preservados interesses de terceiros, evitando a perpetuidade da limitação ao direito de propriedade com sucessivas sub-rogações. Do exposto, julgo procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Guilherme de Almeida Prado e Karen Perrotta Lopes de Almeida Prado, 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: JOÃO PAULO AVILA PONTES (OAB 205549/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0110/2020 - Processo 1018041-91.2020.8.26.0100**

## **Dúvida - Registro de Imóveis**

Processo 1018041-91.2020.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - José Roberto Marchesi - Vistos. Manifeste-se o Oficial do 7º Registro de Imóveis da Capital, no prazo de 15 (quinze) dias, da cota ministerial de fl.96. Com a juntada da manifestação abra-se nova vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: LUIZ FERNANDO MUNHOS (OAB 189847/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## 2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0103/2020 - Processo 1000024-11.2020.8.26.0228

### Pedido de Providências - Atos Administrativos

Processo 1000024-11.2020.8.26.0228

Pedido de Providências - Atos Administrativos - C.D.T.M. e outro - Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Benacchio VISTOS, Trata-se de expediente formulado pela Senhora C. R. M. em face do Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito Sé, Capital, alegando erros no registro do nascimento de seu filho, cujo nome do genitor constou equivocadamente, e pleiteando a retificação do referido assento. Posteriormente, protocolou a parte autora pedido de desistência às fls. 45/46. A Senhora Registradora manifestou-se às fls. 58/91. Ulteriormente, apresentou o I. Representante do Ministério Público parecer conclusivo às fls. 100, opinando pelo arquivamento dos autos. É o breve relatório. DECIDO. Cuida-se de expediente iniciado pela Senhora C. R. M. em face do Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito Sé, Capital, alegando ilegalidade no ato praticado pela Serventia Extrajudicial ao registrar erroneamente na Certidão de Nascimento de C. D. T. M. o nome de seu genitor como E. A. Terrezas R., ao invés do correto, que seria E. A. Terrazas R.. Nesses termos, pleiteia a Sra. Interessada pela retificação do referido documento. Posteriormente, adveio aos autos às fls. 45/46 pedido de desistência por parte da Senhora Interessada, informando que a retificação pretendida foi realizada, perdendo assim o presente feito seu objeto. Não obstante, a Senhora Oficial manifestou-se aduzindo que a retificação pretendida já havia sido efetuada. Por fim, apresentou o I. Representante do Ministério Público parecer conclusivo às fls. 100, opinando pelo arquivamento dos autos, observando que já há procedimento instaurado com intuito de fiscalizar a conduta da Serventia Extrajudicial (processo nº 0004013-38.2020.8.26.0100). Primeiramente, homologo a desistência formulada às fls. 45/46, para os fins do art. 200, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Em sequência, anoto que, no tópico da apuração da conduta da Sra. Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito - Sé, Capital, no presente caso, conforme bem apontado pelo D. Promotor em seu parecer, há expediente com idêntico objeto em trâmite perante esta Corregedoria Permanente, processo nº 0004013-38.2020.8.26.0100, e que, atualmente, encontra-se melhor instruído, além de tratar especificamente da matéria citada. Assim, ante o exposto, determino o arquivamento do presente feito, homologando a desistência da parte autora, além de salientado que a responsabilidade funcional da Sra. Registradora, acerca dos fatos, será apurada no bojo dos autos nº 0004013-38.2020.8.26.0100. Ciência à Senhora Oficial, à Senhora Interessada e ao MP, arquivando-se oportunamente. P.I.C. - ADV: MARIA APARECIDA MOREIRA DE MATOS (OAB 378837/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## 2ª Vara de Registros Públicos - 2ª Vara de Registros Públicos - Processo 1001593-43.2020.8.26.0100

### Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

Processo 1001593-43.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas - T.N. - Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Benacchio VISTOS, Trata-se de pedido de providências encaminhado pelo Senhor 2º Tabelião de Notas da Capital, noticiando a lavratura de duas escrituras públicas de compra e venda em sua serventia extrajudicial, pelo antigo Delegatário, lastreadas em procuração pública da lavra do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do 22º Subdistrito - Tucuruvi, Capital, cujo outorgante e mandante já era falecido à época da inscrição das notas, não mais vigorando o então concedido mandato público. Determinou-se o bloqueio preventivo das referidas escrituras públicas, bem como da indigitada procuração (fls. 26). Oficiou-se aos MM. Juízes Corregedores do 1º Registro de Imóveis da Capital e Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, São Paulo, para conhecimento e providências cabíveis (fls. 26). A Senhora Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 22º Subdistrito - Tucuruvi, Capital, manifestou-se (fls. 35/36 e 54/60). O Ministério Público acompanhou o feito, manifestando-se conclusivamente pelo arquivamento do expediente (fls. 64). É o relatório. Decido. Cuidam os autos de expediente formulado pelo Senhor 2º Tabelião de Notas da Capital, informando a lavratura de duas escrituras públicas de compra e venda em sua serventia extrajudicial, cujo outorgante já era falecido à época da inscrição das notas. Narrou o Senhor Tabelião que tomou conhecimento da lavratura de duas escrituras públicas de compra e venda em sua serventia extrajudicial, datadas de 01 de fevereiro de 2013, inscritas no Livro 2496, fls. 243/245 e 247/249, por meio das quais o outorgante-vendedor, Senhor Luiz Manoel Gonçalves,

representado por sua procuradora, Senhora Maria de Lourdes Gonçalves, vendeu o imóvel constante da matrícula nº. 9895 do 1º Registro de Imóveis da Capital à Soraya Fiorante Ferreira, e o imóvel da matrícula nº. 63632 do Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra à William Fiorante, filhos da então mandatária. Noticiou, o Senhor Delegatário, que o outorgante-vendedor já era falecido à época da lavratura dos atos, cuja ocorrência se deu anteriormente a sua assunção da delegação afeta ao 2º Tabelionato de Notas da Capital. Não obstante, ressaltou que verificou, conforme os arquivamentos relativos aos atos, que por ocasião da inscrição dos instrumentos públicos, foi devidamente solicitada cópia atualizada da certidão do mandato que lastreou o negócio jurídico. A Senhora Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do 22º Subdistrito - Tucuruvi, Capital, esclareceu que a procuração da lavra de sua serventia é datada de 17 de abril de 1991, muito anterior ao óbito do outorgante (fls. 35/36). Noticiou, mais, que o óbito do mandante somente foi comunicado à unidade em 2019, momento em que o fato foi devidamente anotado à margem do ato notarial. No mais, informou a Senhora Delegatária quanto à existência de uma segunda procuração outorgada por Luiz Manoel Gonçalves, datada de 18 de janeiro de 2010, na qual o falecimento já se encontra devidamente anotado (fls. 35/36). Por fim, asseverou a Senhora Titular que não houve atos lavrados em sua serventia com lastro nas procurações outorgadas pelo falecido. No entanto, reportou a existência de escritura de compra e venda, cuja lavratura se deu com a presença física de Luiz Manoel (fls. 54). Nessa ordem de ideias, à luz de todo o narrado, forçoso é convir que não há nos autos elementos aptos para identificar ocorrência de falha funcional, de tudo se inferindo que a fraude engendrada não contou, à evidência, com a conivência das Serventias correicionadas. Bem por isso, a hipótese dos autos não dá margem à adoção de providência censório-disciplinar em relação aos serviços correicionados, não se vislumbrando responsabilidade funcional apta a ensejar procedimento administrativo. Nesse quesito, ressalte-se que os fatos concernentes à lavratura das escrituras públicas perante o 2º Tabelionato de Notas da Capital remontam a período que antecedeu à investidura o atual Titular junto à serventia extrajudicial. Ante o exposto, estando suficientemente demonstrada a fraude praticada, determino o bloqueio das escrituras públicas de compra e venda, datadas de 01 de fevereiro de 2013, inscritas no Livro 2496, fls. 243/245 e 247/249, lavradas perante o 2º Tabelionato de Notas da Capital, ficando vedada a extração de certidões ou traslados, sem a autorização desta Corregedoria Permanente. No que tange às procurações lavradas perante o Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do 22º Subdistrito - Tucuruvi, Capital, verifica-se que não padecem de qualquer vício, sendo certo que o óbito do outorgante já foi devidamente anotado. Assim, determino seu desbloqueio. Outrossim, haja vista que os fatos já se encontram sob investigação policial, nos termos do inquérito nº. 2324746/2019 (DEIC - 2ª DEL DIG-ESTL CRI FE), reputo conveniente a extração de peças de todo o expediente para encaminhamento à autoridade competente, o que determino. Ainda, encaminhe-se cópia desta r. sentença aos MM. Juízes Corregedores do 1º Registro de Imóveis da Capital e Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, São Paulo, já anteriormente cientificados (fls. 26), para conhecimento e providências cabíveis. Por fim, à míngua de medida correicional a ser instaurada, determino o arquivamento dos autos. Ciência aos Senhores Titulares e ao Ministério Público. Comunique-se a decisão à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente sentença como ofício. I.C. - ADV: HERICK BERGER LEOPOLDO (OAB 225927/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

## **2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0103/2020 - Processo 1026056-49.2020.8.26.0100**

### **Pedido de Providências - Registro de Imóveis**

Processo 1026056-49.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - A.M.M.A. - Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Benacchio VISTOS, A.M. de M.A. propôs a presente ação de Retificação de Registro Civil objetivando o aperfeiçoamento das qualificações de A.M.A. e R. de M.A., declaração judicial que R. de M.A. utilizava o CPF de A.M.A., bem como a expedição de mandado ao 10º Registro de Imóveis a fim de determinar o registro da Carta de Adjudicação do imóvel objeto do inventário dos bens deixados por aqueles. Vieram aos autos os documentos de fls. 05/44. É o breve relatório. DECIDO. A apreciação da presente ação refoge do âmbito de atribuições do exercício da Corregedoria Permanente dos Registros Cíveis e Tabelionatos de Notas da Capital, que se desenvolve na esfera administrativa nesta 2ª Vara de Registros Públicos. Frise-se que a 2ª Vara de Registros Públicos, além de processar ações de usucapião e retificações de assentos de nascimento, casamento e óbito lavrados nesta Capital, detém a Corregedoria Permanente dos Tabelionatos de Notas e Registros Cíveis das Pessoas Naturais da Capital, orientando, fiscalizando e, conforme o caso, aplicando sanções administrativas às serventias, observadas as formalidades legais e normativas. Logo, as medidas pleiteadas não poderão ser proclamadas nesta Vara, tampouco nesta Corregedoria Permanente, de caráter exclusivamente administrativo, atinentes aos Registros Cíveis e Tabelionatos de Notas desta Capital, na consideração, ainda, que inexistem assentos dos requeridos lavrados nesta Capital. Por conseguinte, em razão da natureza e da incompetência deste Juízo, indefiro o pedido. Destarte, à míngua de outra providência administrativa a ser adotada, determino o arquivamento dos autos, com as cautelas de praxe. P.I.C. - ADV: MARCELLO RAMALHO FILGUEIRAS (OAB 137477/SP)

