



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

13/04/2020

Edição N° 072



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 3 - PROCESSO Nº 2020/22953

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto: a) designo a Sra. Alessandra Domingues Bosqueiro, titular da delegação do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Conchas, para responder, excepcionalmente, pelo expediente da delegação vaga do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Marabá Paulista

DICOGE 3 - PROCESSO Nº 2020/22953

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto: a) designo a Sra. Alessandra Domingues Bosqueiro, titular da delegação do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Conchas, para responder, excepcionalmente, pelo expediente da delegação vaga do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Marabá Paulista

DICOGE 3 - PORTARIA Nº 17/2020

DESIGNAR para responder pela delegação vaga correspondente ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Marabá Paulista da Comarca de Presidente Venceslau



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

CSM - Apelação nº 1009076-82.2016.8.26.0127

ACÓRDÃO

CSM - Apelação nº 1009319-26.2016.8.26.0127

ACÓRDÃO



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 0114/2020 - Processo 1010208-22.2020.8.26.0100

Dúvida - Consulta - Emolumentos

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0114/2020 - Processo 1015104-11.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0114/2020 - Processo 1018003-79.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0114/2020 - Processo 1103611-79.2019.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis

DICOGE 3 - PROCESSO Nº 2020/22953

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto: a) designo a Sra. Alessandra Domingues Bosqueiro, titular da delegação do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Conchas, para responder, excepcionalmente, pelo expediente da delegação vaga do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e

Tabelião de Notas do Município de Marabá Paulista

PROCESSO Nº 2020/22953 - PRESIDENTE VENCESLAU

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto: a) designo a Sra. Alessandra Domingues Bosqueiro, titular da delegação do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Conchas, para responder, excepcionalmente, pelo expediente da delegação vaga do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Marabá Paulista, da Comarca de Presidente Venceslau, de 31.01.2020 a 20.02.2020; b) designo o Sr. Renan Duarte Barreto, preposto substituto da Unidade vaga em questão, para responder pelo referido expediente, a partir de 21.02.2020. Baixe-se Portaria. Publique-se. São Paulo, 07 de abril de 2020. (a) RICARDO ANAFE - Corregedor Geral da Justiça

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 3 - PROCESSO Nº 2020/22953

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto: a) designo a Sra. Alessandra Domingues Bosqueiro, titular da delegação do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Conchas, para responder, excepcionalmente, pelo expediente da delegação vaga do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Marabá Paulista

PROCESSO Nº 2020/22953 - PRESIDENTE VENCESLAU

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto: a) designo a Sra. Alessandra Domingues Bosqueiro, titular da delegação do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Conchas, para responder, excepcionalmente, pelo expediente da delegação vaga do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Marabá Paulista, da Comarca de Presidente Venceslau, de 31.01.2020 a 20.02.2020; b) designo o Sr. Renan Duarte Barreto, preposto substituto da Unidade vaga em questão, para responder pelo referido expediente, a partir de 21.02.2020. Baixe-se Portaria. Publique-se. São Paulo, 07 de abril de 2020. (a) RICARDO ANAFE - Corregedor Geral da Justiça

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 3 - PORTARIA Nº 17/2020

DESIGNAR para responder pela delegação vaga correspondente ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Marabá Paulista da Comarca de Presidente Venceslau

PORTARIA Nº 17/2020

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

CONSIDERANDO a investidura da Sra. ALESSANDRA DOMINGUES BOSQUEIRO na delegação correspondente ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Conchas, em 31 de janeiro de 2020, com o que se extinguiu a delegação antes conferida à delegada relativa ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Marabá Paulista da Comarca de Presidente Venceslau;

CONSIDERANDO o decidido nos autos do Processo nº 2020/22953 - DICOGE 3.1, o disposto no parágrafo 2º, do artigo 39, da Lei Federal nº 8935, de 18 de novembro de 1994, e a regra do artigo 28, inciso XXIX do Regimento Interno do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo;

CONSIDERANDO a vacância da delegação correspondente ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Marabá Paulista da Comarca de Presidente Venceslau, declarada em 31 de janeiro de 2020, sob o número 2147, pelo critério de Provimento, conforme o decidido nos autos do Processo nº 2001/551 - DICOGE 1.

RESOLVE:

DESIGNAR para responder pela delegação vaga correspondente ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Marabá Paulista da Comarca de Presidente Venceslau, excepcionalmente, no período de 31 de janeiro a 20 de fevereiro de 2020, a Sra. ALESSANDRA DOMINGUES BOSQUEIRO, delegada do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Conchas; e a partir de 21 de fevereiro de 2020, o Sr. RENAN DUARTE BARRETO, preposto substituto da referida Unidade vaga.

Publique-se.

São Paulo, 07 de abril de 2020.

RICARDO MAIR ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação nº 1009076-82.2016.8.26.0127

ACÓRDÃO

Apelação nº 1009076-82.2016.8.26.0127

Registro: 2019.0001054534

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009076-82.2016.8.26.0127, da Comarca de Carapicuíba, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS TRABALHADORES I E II, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Julgaram prejudicada a dúvida inversa e não conheceram do recurso interposto no Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127, bem como negaram provimento à apelação interposta no Processo nº 1009319-26.2016.8.26.0127, 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 1009076-82.2016.8.26.0127

Apelante: Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II

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

VOTO Nº 37.990

Registro de Imóveis - Duplicidade de procedimentos de dúvida que foram suscitados de forma direta e inversa - Falta de interesse do suscitante para o procedimento de dúvida inversa - Procedimento de dúvida inversa prejudicado, o que acarreta o não conhecimento do recurso nele interposto.

Registro de Imóveis - Dúvida, suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, que foi julgada procedente - Registro de regularização fundiária - Procedimento iniciado na vigência da Lei nº 11.977/2009 - Erro no auto de regulamentação elaborado pela Prefeitura do Município - Dúvida em relação aos registros abrangidos pela regularização - Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta pela Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II contra r. sentença prolatada em procedimento de dúvida inversa suscitado pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Carapicuíba/SP em que foi mantida a recusa em promover o registro da regularização do loteamento Jardim Trabalhadores porque o auto de regularização fundiária expedido pelo Município contém erro na identificação da matrícula atingida e porque não foi apresentada a descrição exata das especificações da área a ser regularizada, o que demanda a prévia demarcação urbanística do imóvel.

A apelante alegou, em suma, que o procedimento de

regularização fundiária foi promovido na vigência da Lei nº 11.977/09, com a concessão

da licença ambiental e a emissão do Auto de Regularização pelo Município de Carapicuíba. Disse que o Auto de Regularização Fundiária, por erro, indicou a matrícula nº 1.524 como correspondente ao registro do imóvel atingido, o que constituiu equívoco que está em fase de correção. Aduziu que o registro da regularização foi recusado mediante formulação de exigências vagas. Esclareceu que o imóvel a ser regularizado tem área total de 19.699,88m² e está inserido em área maior, com 22.080m², que tem origem nas transcrições nºs 14.082 do 4º Registro de Imóveis e 10.048 do 5º Registro de Imóveis, ambos da Comarca da Capital. Asseverou que o imóvel consiste no lote 76 do bloco 17 do loteamento Vila Silviania que foi inscrito no 5º Registro de Imóveis da Comarca da Capital como tendo área de 19.699,88m², decorrendo a divergência entre as áreas indicadas na transcrição e no loteamento inscrito do uso de diferentes métodos de medição. Por sua vez, o Auto de Regularização foi instruído com memorial descritivo e planta que especificam a área total do imóvel, os lotes, as vias de circulação e as demais áreas transmitidas ao Município, o que foi feito com observação da Lei Municipal nº 3.110/2011. Além disso, o registro da regularização fundiária é oponível ao titular do domínio do imóvel, ao passo que a Lei nº 13.465/2017, que alterou as normas para a regularização fundiária, prevê em seu art. 23 a legitimação fundiária como forma originária de aquisição da propriedade e dispõe em seu art. 53 que a falta da identificação das transcrições ou matrículas da área não impede a abertura de matrícula para o imóvel conforme a descrição contida na Certificação de Regularização Fundiária. Informou que o Auto de Regularização Fundiária expedido pelo Município será refeito para adequação à nova legislação, ao passo que as demais exigências não são pertinentes e devem ser afastadas. Requereu a reforma da r. sentença para que seja promovido o registro.

A apelante Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II, ainda, requereu a suscitação dúvida direta, também contra a recusa do registro da regularização fundiária, que foi julgada procedente por r. sentença que foi prolatada em conjunto para os dois procedimentos (dúvidas direta e inversa).

Contra a r. sentença prolatada no Processo nº 1009319-26.2016.8.26.0127 (dúvida direta) a apelante interpôs apelação em que repetiu os fundamentos do recurso acima relatado.

A apelante foi instada a se manifestar sobre a suscitação simultânea de procedimentos de dúvida, uma formulada diretamente pelo Oficial de Registro de Imóveis e outra realizada de forma inversa, e reiterou os pedidos formulados nos recursos (fls. 538 dos autos em apenso).

Além disso, às fls. 163/164 deste Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127 a apelante requereu que o processo de regularização fundiária prossiga perante o Oficial de Registro de Imóveis para que o Município de Carapicuíba possa se manifestar sobre a adoção do procedimento previsto na Lei nº 13.465/17.

O Município de Carapicuíba não recorreu e não apresentou manifestação sobre as apelações interpostas pela Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II.

A d. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso interposto no procedimento suscitado em segundo lugar, pela litispendência (fls. 530/532), e, neste procedimento de dúvida inversa, manifestou-se pelo não provimento da apelação (fls. 156/160 do Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127).

É o relatório.

Em razão da duplicidade da suscitação dos procedimentos de dúvida, uma de forma direta e outra de forma inversa, os

processos foram reunidos para julgamento conjunto.

O processo de dúvida é previsto no art. 198 da Lei nº 6.015/73 que dispõe:

"Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - no Protocolo, anotar o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugna-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título".

Desse modo, a dúvida é suscitada diretamente pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do apresentante.

A suscitação da dúvida inversa, ou seja, diretamente pelo apresentante, constitui exceção que demanda o preenchimento de requisitos específicos que abrangem a comprovação da existência de protocolo válido e a instrução do processo com o original do título que se pretende registrar, salvo no processo eletrônico porque o original do título, nessa hipótese, deverá ser novamente protocolado e permanecer com o Oficial de Registro, a fim de que possa ser registrado se a dúvida for julgada improcedente.

Neste caso concreto, o Auto de Regularização Fundiária e os documentos que o instruíram foram protocolados sob nº 51.341, em 30 de setembro de 2016, com suscitação dos procedimentos de dúvida, direta e inversa, em razão das exigências formuladas na nota de devolução reproduzida às fls. 21/22 do Processo nº 1009319-26.2016.8.26.0127 e às fls. 55 do Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127 (autos em apenso).

Portanto, suscitada a dúvida pelo Oficial de Registro de Imóveis a requerimento da apelante que é a Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II, e do Município de Carapicuíba, a apelante não tem interesse para, de forma concomitante, suscitar dúvida inversa visando afastar as exigências formuladas para o registro do mesmo título.

Diante disso, o procedimento de dúvida inversa está prejudicado, o que acarreta o não conhecimento da apelação nele interposta.

Conforme a nota devolutiva de fls. 21, o registro da regularização fundiária, a ser realizado em conformidade com a Lei nº 11.977/2009, foi recusado porque não há certeza sobre o registro relativo ao imóvel, uma vez que as transcrições nºs 14.082 do 4º Registro de Imóveis e 10.048 do 5º Registro de Imóveis, ambos da Capital, que foram indicadas pela apelante como abrangendo o imóvel, dizem respeito a área formada por quatro glebas e não identificam o lote 76 da quadra 17 da Vila Silviana, o que demanda a prévia demarcação urbanística do imóvel.

Na suscitação da dúvida, por sua vez, o Oficial de Registro de Imóveis informou que o Auto de Regularização Urbanística indica que o imóvel a ser regularizado é objeto da matrícula nº 1.524 do Registro de Imóveis de Barueri que, porém, foi aberta para o parcelamento implantado no lote 75 que é imóvel distinto.

A leitura das certidões de fls. 99/111 não permite identificar o imóvel a ser regularizado como remanescente das transcrições nºs 14.082 do 4º Registro de Imóveis e 10.048 do 5º Registro de Imóveis, ambos da Comarca da Capital, nem como integrante do loteamento inscrito sob nº 1, em 30 de maio de 1938, no Livro 8 do 5º Registro de Imóveis da Comarca da Capital (fls. 102).

Assim porque as descrições das áreas contidas nas transcrições não correspondem à descrição do imóvel a ser regularizado, indicando as certidões de fls. 99/111, ademais, que os imóveis transcritos sofreram vários desfalques.

A falta de certeza na identificação da matrícula, ou transcrição, para o imóvel a ser regularizado acarreta a necessidade de prévia demarcação urbanística que, conforme disposto no art. 56, § 5º, inciso I, da Lei nº 11.977/2009, pode dizer respeito a imóvel que, apesar de ser de domínio privado, não teve os proprietários identificados em razão da imprecisão dos registros anteriores:

"§ 5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público".

A identificação dos titulares do domínio não é irrelevante porque podem se opor à demarcação urbanística, na forma do art. 57, §§ 6º e seguintes, da Lei nº 11.977/2009, o que terá repercussão na elaboração e no registro do Projeto de Regulamentação previsto nos arts. 51 e 58 da referida Lei.

Desse modo, a incorreta identificação da matrícula ou transcrição do imóvel em que foi implantado o parcelamento a ser regularizado, no Auto de Regularização expedido pelo Município (fls. 113), impede o registro na forma pretendida.

E a retificação do Auto de Regularização para que passe a indicar que o imóvel é remanescente das transcrições nºs 14.082 do 4º Registro de Imóveis e 10.048 do 5º Registro de Imóveis, ambos da Comarca da Capital, não será suficiente para afastar a necessidade de demarcação do imóvel, diante da incerteza quanto ao registro que lhe é correspondente.

Por esses motivos, e apesar dos memoriais descritivos conterem pontos de amarração na Estrada do Copiúva que deve ser considerada como via oficial, uma vez que o contrário não foi informado, e em coordenadas georreferenciadas, não é possível afastar a exigência formulada pelo Oficial de Registro para que seja promovido o registro da regularização fundiária na forma da Lei nº 11.977/2009.

Também não é possível o acolhimento do recurso para que o processo administrativo de regularização fundiária passe a adotar as normas e procedimentos da Lei nº 13.465/2017, porque a finalidade da dúvida é a de afastar as exigências formuladas para o registro do título que para essa finalidade foi protocolado.

Ademais, em conformidade com o art. 75 da Lei nº 13.465/2017, a adequação do procedimento administrativo de regularização fundiária à nova legislação, que revogou a Lei nº 11.977/2009, dependerá da iniciativa do Município que, neste caso concreto, é o ente público competente para o referido procedimento:

"Art. 75. As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei, sendo regidos, a critério deles, pelos arts. 288-A a 288-G da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e pelos arts. 46 a 71-A da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009".

Ante o exposto, pelo meu voto julgo prejudicada a dúvida inversa e não conheço do recurso interposto no Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127, bem como nego provimento à apelação interposta no Processo nº 1009319-16.2016.8.26.0127.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação nº 1009319-26.2016.8.26.0127

ACÓRDÃO

Apelação nº 1009319-26.2016.8.26.0127

Registro: 2019.0001054546

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009319-26.2016.8.26.0127, da Comarca de

Carapicuíba, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS TRABALHADORES I E II, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Julgaram prejudicada a dúvida inversa e não conheceram do recurso interposto no Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127, bem como negaram provimento à apelação interposta no Processo nº 1009319- 26.2016.8.26.0127, 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 1009319-26.2016.8.26.0127

Apelante: Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II

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

Interessado: Prefeitura Municipal de Carapicuíba

VOTO Nº 37.985

Registro de Imóveis - Duplicidade de procedimentos de dúvida que foram suscitados de forma direta e inversa - Falta de interesse do suscitante para o procedimento de dúvida inversa - Procedimento de dúvida inversa prejudicado, o que acarreta o não conhecimento do recurso nele interposto.

Registro de Imóveis - Dúvida, suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, que foi julgada procedente - Registro de regularização fundiária - Procedimento iniciado na vigência da Lei nº 11.977/2009 - Erro no auto de regulamentação elaborado pela Prefeitura do Município - Dúvida em relação aos registros abrangidos pela regularização - Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta pela Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II contra r. sentença prolatada em procedimento de dúvida suscitado pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Carapicuíba/SP em que foi mantida a recusa em promover o registro da regularização do loteamento Jardim Trabalhadores porque o auto de regularização fundiária expedido pelo Município contém erro na identificação da matrícula atingida e porque não foi apresentada a descrição exata das especificações da área a ser regularizada, o que demanda a prévia demarcação urbanística do imóvel.

A apelante alegou, em suma, que o procedimento de regularização fundiária foi promovido na vigência da Lei nº 11.977/09, com a concessão da licença ambiental e a emissão do Auto de Regularização pelo Município de Carapicuíba. Disse que o Auto de Regularização Fundiária, por erro, indicou a matrícula nº 1.524 como correspondente ao registro do imóvel atingido, o que constituiu equívoco que está em fase de correção. Aduziu que o registro da regularização foi recusado mediante formulação de exigências vagas. Esclareceu que o imóvel a ser regularizado tem área total de 19.699,88m² e está inserido em área maior, com 22.080m², que tem origem nas transcrições nºs 14.082 do 4º Registro de Imóveis e 10.048 do 5º Registro de Imóveis, ambos da Comarca da Capital. Asseverou que o imóvel consiste no lote 76 do bloco 17 do loteamento Vila Silviana que foi inscrito no 5º Registro de Imóveis da Comarca da Capital como tendo área de 19.699,88m², decorrendo a divergência entre as áreas indicadas na transcrição e no loteamento inscrito do uso de diferentes métodos de medição. Por sua vez, o Auto de Regularização foi instruído com memorial descritivo e planta que especificam a área total do imóvel, os lotes, as vias de circulação e as demais áreas transmitidas ao Município, o que foi feito com observação da Lei Municipal nº 3.110/2011. Além disso, o registro da regularização fundiária é oponível ao titular do domínio do imóvel, ao passo que a Lei nº 13.465/2017, que alterou as normas para a regularização fundiária, prevê em seu art. 23 a legitimação fundiária como forma originária de aquisição da propriedade e dispõe em seu art. 53 que a falta da identificação das transcrições ou matrículas da área não impede a abertura de

matrícula para o imóvel conforme a descrição contida na Certificação de Regularização Fundiária. Informou que o Auto de Regularização Fundiária expedido pelo Município será refeito para adequação à nova legislação, ao passo que as demais exigências não são pertinentes e devem ser afastadas. Requereu a reforma da r. sentença para que seja promovido o registro.

A apelante Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II, ainda, suscitou dúvida inversa, também contra a recusa do registro da regularização fundiária, que foi julgada procedente por r. sentença que foi prolatada em conjunto para os dois procedimentos (dúvidas direta e inversa).

Contra a r. sentença prolatada no Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127, em apenso, a apelante interpôs apelação em que repetiu os fundamentos do recurso acima relatado.

A apelante foi instada a se manifestar sobre a suscitação simultânea de procedimentos de dúvida, uma formulada diretamente pelo Oficial de Registro de Imóveis e outra realizada de forma inversa, e reiterou os pedidos formulados nos recursos (fls. 538).

Além disso, às fls. 163/164 do Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127 a apelante requereu que o processo de regularização fundiária prossiga perante o Oficial de Registro de Imóveis para que o Município de Carapicuíba possa se manifestar sobre a adoção do procedimento previsto na Lei nº 13.465/17.

O Município de Carapicuíba não recorreu e não apresentou manifestação sobre as apelações interpostas pela Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II.

A d. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso interposto no procedimento suscitado em segundo lugar, pela litispendência (fls. 530/532), e, no procedimento de dúvida inversa, manifestou-se pelo não provimento da apelação (fls. 156/160 do Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127).

É o relatório.

Em razão da duplicidade da suscitação dos procedimentos de dúvida, uma de forma direta e outra de forma inversa, os processos foram reunidos para julgamento conjunto.

O processo de dúvida é previsto no art. 198 da Lei nº 6.015/73 que dispõe:

"Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugna-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título".

Desse modo, a dúvida é suscitada diretamente pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do apresentante.

A suscitação da dúvida inversa, ou seja, diretamente pelo apresentante, constitui exceção que demanda o preenchimento de requisitos específicos que abrangem a comprovação da existência de protocolo válido e a instrução do processo com o original do título que se pretende registrar, salvo no processo eletrônico porque o original do título, nessa hipótese, deverá ser novamente protocolado e permanecer com o Oficial de Registro, a fim de que possa ser registrado se a dúvida for julgada improcedente.

Neste caso concreto, o Auto de Regularização Fundiária e os documentos que o instruíram foram protocolados sob nº 51.341, em 30 de setembro de 2016, com suscitação dos procedimentos de dúvida, direta e inversa, em razão das exigências formuladas na nota de devolução reproduzida às fls. 21/22 do Processo nº

1009319-26.2016.8.26.0127 e às fls. 55 do Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127 (autos em apenso).

Portanto, suscitada a dúvida pelo Oficial de Registro de Imóveis a requerimento da apelante que é a Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II, e do Município de Carapicuíba, a apelante não tem interesse para, de forma concomitante, suscitar dúvida inversa visando afastar as exigências formuladas para o registro do mesmo título.

Diante disso, o procedimento de dúvida inversa está prejudicado, o que acarreta o não conhecimento da apelação nele interposta.

Conforme a nota devolutiva de fls. 21, o registro da regularização fundiária, a ser realizado em conformidade com a Lei nº 11.977/2009, foi recusado porque não há certeza sobre o registro relativo ao imóvel, uma vez que as transcrições nºs 14.082 do 4º Registro de Imóveis e 10.048 do 5º Registro de Imóveis, ambos da Capital, que foram indicadas pela apelante como abrangendo o imóvel, dizem respeito a área formada por quatro glebas e não identificam o lote 76 da quadra 17 da Vila Silviania, o que demanda a prévia demarcação urbanística do imóvel.

Na suscitação da dúvida, por sua vez, o Oficial de Registro de Imóveis informou que o Auto de Regularização Urbanística indica que o imóvel a ser regularizado é objeto da matrícula nº 1.524 do Registro de Imóveis de Barueri que, porém, foi aberta para o parcelamento implantado no lote 75 que é imóvel distinto.

A leitura das certidões de fls. 99/111 não permite identificar o imóvel a ser regularizado como remanescente das transcrições nºs 14.082 do 4º Registro de Imóveis e 10.048 do 5º Registro de Imóveis, ambos da Comarca da Capital, nem como integrante do loteamento inscrito sob nº 1, em 30 de maio de 1938, no Livro 8 do 5º Registro de Imóveis da Comarca da Capital (fls. 102).

Assim porque as descrições das áreas contidas nas transcrições não correspondem à descrição do imóvel a ser regularizado, indicando as certidões de fls. 99/111, ademais, que os imóveis transcritos sofreram vários desfalques.

A falta de certeza na identificação da matrícula, ou transcrição, para o imóvel a ser regularizado acarreta a necessidade de prévia demarcação urbanística que, conforme disposto no art. 56, § 5º, inciso I, da Lei nº 11.977/2009, pode dizer respeito a imóvel que, apesar de ser de domínio privado, não teve os proprietários identificados em razão da imprecisão dos registros anteriores:

"§ 5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público".

A identificação dos titulares do domínio não é irrelevante porque podem se opor à demarcação urbanística, na forma do art. 57, §§ 6º e seguintes, da Lei nº 11.977/2009, o que terá repercussão na elaboração e no registro do Projeto de Regulamentação previsto nos arts. 51 e 58 da referida Lei.

Desse modo, a incorreta identificação da matrícula ou transcrição do imóvel em que foi implantado o parcelamento a ser regularizado, no Auto de Regularização expedido pelo Município (fls. 113), impede o registro na forma pretendida.

E a retificação do Auto de Regularização para que passe a indicar que o imóvel é remanescente das transcrições nºs 14.082 do 4º Registro de Imóveis e 10.048 do 5º Registro de Imóveis, ambos da Comarca da Capital, não será suficiente para afastar a necessidade de demarcação do imóvel, diante da incerteza quanto ao registro que lhe é correspondente.

Por esses motivos, e apesar dos memoriais descritivos conterem pontos de amarração na Estrada do Copiúva que deve ser considerada como via oficial, uma vez que o contrário não foi informado, e em coordenadas georreferenciadas, não é possível afastar a exigência formulada pelo Oficial de Registro para que seja promovido o registro da regularização fundiária na forma da Lei nº 11.977/2009.

Também não é possível o acolhimento do recurso para que o processo administrativo de regularização fundiária passe a adotar as normas e procedimentos da Lei nº 13.465/2017, porque a finalidade da dúvida é a de afastar as exigências

formuladas para o registro do título que para essa finalidade foi protocolado.

Ademais, em conformidade com o art. 75 da Lei nº 13.465/2017, a adequação do procedimento administrativo de regularização fundiária à nova legislação, que revogou a Lei nº 11.977/2009, dependerá da iniciativa do Município que, neste caso concreto, é o ente público competente para o referido procedimento:

"Art. 75. As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei, sendo regidos, a critério deles, pelos arts. 288-A a 288-G da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e pelos arts. 46 a 71-A da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009".

Ante o exposto, pelo meu voto julgo prejudicada a dúvida inversa e não conheço do recurso interposto no Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127, bem como nego provimento à apelação interposta no Processo nº 1009319-16.2016.8.26.0127.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0114/2020 - Processo 1010208-22.2020.8.26.0100
Dúvida - Consulta - Emolumentos

Processo 1010208-22.2020.8.26.0100

Dúvida - Consulta - Emolumentos - Marcela Bardella Axentios - Vistos. Homologo a desistência do prazo recursal expressamente manifestado pela requerente às fls.137/138. Remetam-se os autos ao Ministério Público para manifestação acerca da interposição de eventual recurso. Em sendo negativo, certifique-se a z. Serventia o transitio em julgado da sentença de fls.134/136 e encaminhem-se os autos ao registrador para as providências cabíveis, com as devidas comunicações. Por fim, ao arquivo, com as cautelas de praxe. Int. - ADV: SILVIA MALTA MANDARINO (OAB 112063/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0114/2020 - Processo 1015104-11.2020.8.26.0100
Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1015104-11.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Paulo Vitor Moraes de Oliveira - Vistos. Tendo em vista as informações do Registrador (fls.236/239), acerca da ausência de reapresentação do título para qualificação, determino ao interessado que, no prazo de 05 (cinco) dias, apresente o original do título para prenotação. Saliento que tal prazo tem natureza material e não está suspenso. Após, deverá o Registrador, no prazo de 15 (quinze) dias, informar sobre o cumprimento do acima determinado e as exigências para a realização do ato registrário. Por fim, abra-se vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: PAULO VITOR MORAES DE OLIVEIRA (OAB 359085/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0114/2020 - Processo 1018003-79.2020.8.26.0100
Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1018003-79.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Siderúrgia J L Aliperti S/A - Fazenda Pública do Estado de São Paulo - Vistos. Fls. 817/819: Em resposta ao ofício encaminhado pelo MM. Juiz Dr. Luis Manuel Fonseca Pires da 3ª Vara da Fazenda Pública da Capital, esclareço que o Oficial do 8º Registro de Imóveis da Capital deferiu retificação administrativa de área da matrícula de nº 64.479. Todavia, tal decisão foi objeto de recurso administrativo pelo

Município de São Paulo e pelo Estado de São Paulo, dando origem a estes autos (Pedido de Providências 1018003-79.2020.8.26.0100). Tal procedimento encontra-se em fase de vista para parecer do Ministério Público, após o qual este juízo proferirá sentença relativa a fundamentação das alegações dos impugnantes, nos termos dos itens 136.19 e 136.20 do Cap. XX das NSCGJ. Portanto, em que pese o deferimento do pedido de retificação administrativa pelo Oficial de Registro, tal procedimento não foi ainda finalizado com a respectiva averbação na matrícula para produção de efeitos perante terceiros. Apenas após decisão final deste Juízo, de caráter administrativo, é que tal decisão será mantida, caso afastados os argumentos do Município e Estado, ou revertida, hipótese na qual as partes serão remetidas as vias ordinárias para discussão sobre o direito de propriedade da área retificanda, ficando neste caso mantida a atual descrição do imóvel constante da matrícula 64.479 do 8º RI. Em suma, quanto ao questionamento do juízo relativo a higidez da retificação, esclarece-se que esta ainda não foi concluída, dependendo da sentença a ser proferida neste procedimento que julgará a pertinência das impugnações apresentadas relativas aos vícios alegados pelos interessados Fazenda do Estado e Município de São Paulo, sentença esta que será proferida após manifestação do Ministério Público e resposta do Estado de São Paulo. Fica este Juízo a disposição para qualquer informação adicional. Oficie-se a 3ª Vara da Fazenda Pública, com cópia desta decisão, com as homenagens de praxe. Fls. 813: Abra-se nova vista ao Ministério Público. Após, ao Estado de São Paulo para resposta, em 15 dias. Int. - ADV: ANA PAULA MUSCARI LOBO (OAB 182368/SP), MARCO ANTONIO GOMES (OAB 245543/SP), HELIO LOBO JUNIOR (OAB 25120/SP), NARCISO ORLANDI NETO (OAB 191338/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0114/2020 - Processo 1103611-79.2019.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis

Processo 1103611-79.2019.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis - Maria da Gloria da Graca e outros - Vistos. Manifeste-se o registrador, no prazo de 15 (quinze) dias, acerca da possibilidade da retificação pretendida, levando-se em consideração os documentos juntados às fls.76/136 e 144/170. Com a juntada da manifestação, abra-se nova vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: PRISCILLA MALDONADO RODRIGUES (OAB 420704/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)
