



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

15/04/2020

Edição N° 074



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 Cível nº 1017639-29.2017.8.26.0451
ACÓRDÃO

CSM - Apelação nº 1027307-97.2018.8.26.0577
ACÓRDÃO

CSM - Nº 1046515-98.2018.8.26.0114 - Processo Digital
INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

CSM - 1002336-90.2017.8.26.0348/50000; Processo Digital
PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 14/04/2020

SEMA - Nº 1000318-07.2019.8.26.0355 Processo Digital
DESPACHO

SEMA - Nº 1000318-73.2019.8.26.0333 Processo Digital
DESPACHO

SEMA - Nº 1000811-41.2018.8.26.0606 Processo Digital
DESPACHO

SEMA - Nº 1001975-66.2018.8.26.0242 Processo Digital
DESPACHO



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

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0116/2020 - Processo 1110523-92.2019.8.26.0100
Dúvida - Registro de Imóveis

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0116/2020 - Processo 1125144-94.2019.8.26.0100
Retificação de Registro de Imóvel - REGISTROS PÚBLICOS

CSM - Apelação Cível nº 1017639-29.2017.8.26.0451
ACÓRDÃO

Apelação Cível nº 1017639-29.2017.8.26.0451

Registro: 2019.0001054528

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017639-29.2017.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante RODOVIAS DO TIETÊ S.A., é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PIRACICABA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento à apelação, 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 1017639-29.2017.8.26.0451

Apelante: Rodovias do Tietê S.A.

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba

VOTO Nº 38.004

Registro de Imóveis - Desapropriação - Aquisição originária da propriedade - Rodovia em área rural - Cabimento do georreferenciamento em cumprimento à Lei de Registros Públicos (arts. 176, § 1º, 3 "a", 176, §§ 3º e 6º e 225, § 3º) e ao princípio da especialidade objetiva - Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta por Rodovias do Tietê S/A. contra r. sentença a fls. 190/192, que manteve o óbice levantado pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Piracicaba/SP para registro de carta de adjudicação oriunda de ação de desapropriação, tendo em vista a necessidade de georreferenciamento.

Sustenta a recorrente, em síntese, ser desnecessário o georreferenciamento exigido, tendo em vista que se cuida de aquisição originária de propriedade. Ainda, afirma que o imóvel está perfeitamente descrito na carta de adjudicação, sendo possível sua identificação e consequente abertura de matrícula (fls. 198/206).

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 231/232).

É o relatório.

Não há divergência entre o Oficial de Registro de Imóveis e a apelante sobre o fato da aquisição da propriedade imóvel por meio de desapropriação encerrar forma originária de aquisição do domínio.

Sobre isso também não há divergência nos precedentes deste Col. Conselho Superior da Magistratura, como se verifica no voto do ilustre Desembargador José Renato Nalini, então Corregedor Geral da Justiça, no julgamento da Apelação nº 0001026-61.2011.8.26.0062, em 17/01/2013.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça também tem essa compreensão:

"PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 3/STJ. DESAPROPRIAÇÃO. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE PROPRIEDADE. EXIGIBILIDADE DE TRIBUTOS ANTERIORES À AO ATO DESAPROPRIATÓRIO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO ENTE EXPROPRIANTE. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. 1. No caso em tela o recorrente exige do ente expropriante, em execução fiscal, os tributos (IPTU e Taxa de Limpeza Pública de Coleta de Resíduos Sólidos) incidentes sobre o imóvel desapropriado, derivados de fatos geradores ocorridos anteriormente ao ato expropriatório. 2. Considerando o período de ocorrência do fato gerador de tais tributos, e, levando-se em consideração que a desapropriação é ato de aquisição originária de propriedade, não há a transferência de responsabilidade tributária prevista no artigo 130 do CTN ao ente expropriante. 3. Recurso especial não provido" (REsp 1668058/ES, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 08/06/2017, Dje 14/06/2017).

Contudo, a natureza originária da aquisição pela desapropriação não descaracteriza a submissão dessa situação jurídica à hipótese de desmembramento de imóvel rural, porquanto a área desapropriada foi destacada de imóvel rural com área maior, objeto da matrícula nº 93.991 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba/SP (fls. 35/45).

O art. 176, § 3º, da Lei nº 6.015/73 dispõe:

"§ 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".

Na mesma linha, o art. 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73, prescreve:

"§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos 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".

A interpretação teleológica das referidas disposições normativas permite a compreensão de sua incidência no caso da desapropriação de parcela de imóvel rural, notadamente pela repercussão no imóvel objeto da desapropriação parcial no aspecto da especialidade objetiva.

Por sua vez, o § 6º do art. 176 da Lei nº 6.015/73 não dispensa a certificação do INCRA em relação à descrição georreferenciada das áreas públicas, e essa certificação é necessária para evitar que a descrição georreferenciada do imóvel rural que foi desfalcado pela desapropriação não se sobreponha, no cadastro do INCRA, à da área que se tornou de propriedade da apelante.

A sentença judicial em ação de desapropriação não está isenta da incidência das demais determinações legais para o ingresso do título no registro imobiliário.

Desse modo, é necessário o georreferenciamento para o ingresso do título judicial atinente à desapropriação parcial de imóvel para implantação de rodovia, com certificação pelo INCRA relativa ao georreferenciamento.

Em razão da transmissão da propriedade por meio de desapropriação, da interpretação teleológica efetuada, bem como o destaque de área menor, a necessidade do georreferenciamento apenas incide para a área desapropriada, sem necessidade de sua efetivação para fins de apuração do remanescente da matrícula da qual será destacada. Nesse sentido, a Apelação Cível nº 1001440-36.2017.8.26.0481, de minha relatoria:

REGISTRO DE IMÓVEIS. Desapropriação Parcial de Área Rural. Aquisição originária da propriedade Rodovia em área rural art. 176, § 1º, 3a e 225, § 3º da Lei nº 6.015/73. Desnecessidade de georreferenciamento da área maior, de onde será feito o desfalque. Recurso provido.

Diante do exposto, pelo meu voto, nego provimento à apelação.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação nº 1027307-97.2018.8.26.0577

ACÓRDÃO

Apelação nº 1027307-97.2018.8.26.0577

Registro: 2019.0001054531

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027307-97.2018.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelada PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.

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 1027307-97.2018.8.26.0577

Apelante: Ministério Público do Estado de São Paulo

Apelado: Porto Seguro Administradora de Consórcios LTDA

VOTO Nº 38.020

Registro de Imóveis - Alienação fiduciária em garantia - Prova de notificação quanto ao leilão - Publicação do edital em jornal de grande circulação - Leilões, pelas modalidades virtual e, ainda, presencial realizado em local diverso daquele em que situado o imóvel - Dúvida improcedente - Recurso não provido.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO interpõe apelação contra r. sentença de fls. 44/46, que julgou a dúvida improcedente para afastar a recusa do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos ao registro de escritura pública de compra e venda anteriormente objeto de alienação fiduciária em garantia.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 132/134).

É o relatório.

Presentes os pressupostos processuais e administrativos, no mérito, o recurso não merece provimento.

É de conhecimento comum que o Oficial de Registro de Imóveis, atuando como profissional do Direito, tem obrigação de promover o exame exaustivo de qualificação que se destina a afastar do registro os títulos que não preenchem os requisitos legais para sua inscrição.

Essa é a redação do Item 40 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

40. É dever do Registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado. Havendo exigências de qualquer ordem, deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, de forma clara e objetiva, em formato eletrônico ou papel timbrado do cartório, com identificação e assinatura do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou requerer a suscitação de dúvida ou procedimento administrativo.

No caso, verifica-se que a nota devolutiva de fls. 05/07, qualifica negativamente o título pelos seguintes motivos: a) os leilões não foram realizados na Comarca em que situado o imóvel; e b) não se apresentou o comprovante de intimação do devedor acerca dos leilões, tampouco declaração de que isso tenha ocorrido.

Diz o art. 27 da Lei n.º 9.514/97:

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

(...)

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1o e 2o deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

No caso concreto, há indicação correta de notificação da devedora no endereço contratual, conforme se verifica dos documentos de fls. 19/20 e 108, em exata correspondência com devedora e endereço de fl. 75.

Desse modo, em seus aspectos formais, o título preenche os requisitos para o registro.

No mais, a Porto Seguro Administradora de Consórcios Ltda. promoveu os leilões nas modalidades virtual e presencial, e, além disso, houve publicação do edital em jornal de circulação (fls. 34/37).

Em decorrência, não há qualquer vício na publicação do edital que possa ser reconhecido em procedimento de dúvida.

Igual ocorre com a realização do leilão presencial em comarcas diversas, pois, de forma concomitante, também se realizou o ato de forma virtual, em endereço da Internet divulgado no edital que foi publicado no município da situação do imóvel.

Sendo o leilão presencial e virtual, eventual litígio envolvendo a realização dos leilões e a arrematação do imóvel também deverá ser dirimido em ação jurisdicional, de que participem todos os interessados, com o devido contraditório e ampla defesa.

Diante da informação de que o credor fiduciário realizou prévia comunicação dos leilões à devedora fiduciante, não cabe impedir o registro da escritura de compra e venda, pois a eventual declaração da inexistência da comunicação, ou de vício em sua realização, deverão ser obtidas pela devedora em ação própria, a ser movida contra todos os interessados.

Por fim, a forma de publicação do edital e de realização dos leilões não se confundem com a situação verificada por este Col. Conselho Superior da Magistratura no julgamento da Apelação n.º 1007423- 92.2017.8.26.0100; naquele caso, o edital foi publicado em jornal que não tinha circulação no local do imóvel e, além disso, o leilão, apenas se realizou pela modalidade física na Comarca de Vitória, Estado do Espírito Santo, sem autorização no respectivo contrato de alienação fiduciária.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Nº 1046515-98.2018.8.26.0114 - Processo Digital

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1046515-98.2018.8.26.0114 - 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: SUZANA PERISSINOTTO MARTIM - Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO E PARTILHA EXTRAJUDICIAL - FALECIDA PROPRIETÁRIA CASADA NO REGIME DA SEPARAÇÃO OBRIGATÓRIA DE BENS - BEM ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DO CASAMENTO - CÔNJUGE FALECIDO - IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO SEM A PRÉVIA INSCRIÇÃO DO FORMAL DE PARTILHA EXTRAÍDO DO INVENTÁRIO DO FALECIDO MARIDO - APLICABILIDADE DA SÚMULA 377 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL - APELAÇÃO NÃO PROVIDA. - Advs: Bruna Camila Rodrigues Lopes (OAB: 289281/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - 1002336-90.2017.8.26.0348/50000; Processo Digital

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 14/04/2020

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 14/04/2020

Embargos de Declaração Cível 1

1002336-90.2017.8.26.0348/50000; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente

por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Embargos de Declaração Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Mauá; 1ª Vara Cível; Dúvida; 1002336-90.2017.8.26.0348; Registro de Imóveis; Embargte: Carlito Vasconcelos Silva; Advogado: Norberto Fontanelli Prestes de Abreu E Silva (OAB: 172253/SP); Advogada: Roberta Castilho Andrade Lopes (OAB: 163328/SP); Embargte: Maria de Fatima Vasconcelos Silva; Advogado: Norberto Fontanelli Prestes de Abreu E Silva (OAB: 172253/SP); Advogada: Roberta Castilho Andrade Lopes (OAB: 163328/SP); Embargdo: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mauá; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA - Nº 1000318-07.2019.8.26.0355 Processo Digital

DESPACHO

DESPACHO Nº 1000318-07.2019.8.26.0355

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Miracatu - Apelante: Agenor Rosa Batista - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Miracatu - VISTOS. Ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do art. 64, VI, do Decreto-Lei Complementar Estadual nº 03/69, e do art. 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O procedimento de dúvida, previsto nos arts. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/73, é pertinente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito. No caso dos autos, trata-se de impugnação oferecida contra a recusa da restauração da transcrição n. 889 do Registro de Imóveis da Comarca de Miracatu que, por sua vez, teria por objeto o imóvel denominado como lote 33, com área total de 300m², de propriedade de Antonia Benta Batista, com abertura de matrícula (fl. 18), o que se faz por meio de averbação. Dessa forma, não se cuida de ato de registro em sentido estrito. Assim, cabe à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça o julgamento do presente recurso. Portanto, incompetente o Col. Conselho Superior da Magistratura, determino a remessa dos autos à Eg. Corregedoria Geral da Justiça, órgão competente para apreciá-lo. Providencie-se o necessário ao cumprimento desta decisão. Intimem-se. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Gerson Coelho Dias Junior (OAB: 417745/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA - Nº 1000318-73.2019.8.26.0333 Processo Digital

DESPACHO

DESPACHO Nº 1000318-73.2019.8.26.0333

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Macatuba - Apelante: Raquel Rodrigues da Silva Lima - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Macatuba - VISTOS. Trata-se de recurso que objetiva à realização de ato de averbação de mandado judicial na matrícula do imóvel, atribuição recursal da Corregedoria Geral da Justiça. Desta feita, a impugnação recursal deve ser conhecida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, encaminhando-se o reclamo do recorrente para apreciação pela Corregedoria Geral da Justiça. Providencie-se o necessário. Int. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Flavio Yudi Okuno (OAB: 275145/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA - Nº 1000811-41.2018.8.26.0606 Processo Digital

DESPACHO

DESPACHO Nº 1000811-41.2018.8.26.0606

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Suzano - Apelante: Valdecir Guedes da Silva - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Suzano - VISTOS. Ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o

juízo das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do art. 64, VI, do Decreto-Lei Complementar Estadual nº 03/69, e do art. 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O procedimento de dúvida, previsto nos arts. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/73, é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito. No caso dos autos, o pedido do recorrente é de reconhecimento de nulidade com o cancelamento das matrículas nºs 60.198, 60.708, 60.709 e 69.170. O cancelamento de matrícula é ato sujeito a averbação, conforme o art. 248 da Lei nº 6.015/1973. Não se cuida, assim, de ato de registro em sentido estrito. Assim, cabe à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça o julgamento do presente recurso. Portanto, incompetente o Col. Conselho Superior da Magistratura, determino a remessa dos autos à Eg. Corregedoria Geral da Justiça, órgão competente para apreciá-lo. Providencie-se o necessário ao cumprimento desta decisão. Intimem-se. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Otavio Yuji Abe Diniz - Jose Raimundo Araujo Diniz (OAB: 60608/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA - Nº 1001975-66.2018.8.26.0242 Processo Digital

DESPACHO

DESPACHO Nº 1001975-66.2018.8.26.0242

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Igarapava - Apelante: Humberto Isaias Gonçalves Rios - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Igarapava - VISTOS. Ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do art. 64, VI do Decreto-Lei Complementar Estadual nº 3/1969, e do art. 16, IV do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O procedimento de dúvida, previsto nos arts. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/73, é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito. No caso dos autos, discute-se a possibilidade de averbação de retificação extrajudicial de matrícula de imóvel. Não se cuida, assim, de ato de registro em sentido estrito. Assim, cabe à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça o julgamento do presente recurso. Portanto, incompetente o Col. Conselho Superior da Magistratura, determino a remessa dos autos à Eg. Corregedoria Geral da Justiça, órgão competente para apreciá-lo. Providencie-se o necessário ao cumprimento desta decisão. Intimem-se. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Paulo Humberto da Silva Gonçalves (OAB: 171490/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0116/2020 - Processo 1110523-92.2019.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1110523-92.2019.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Cristiane Souza dos Santos Marques - - Marcela Souza Brito - - Silas Souza Brito - Vistos. Trata-se de dúvida inversa suscitada por Cristiane Souza dos Santos Marques, Marcela Souza Brito e Silas Souza Brito em face do Oficial do 12º Registro de Imóveis da Capital, após recusa de registro de formal de partilha. Segundo narram os requerentes, o inventariado adquiriu o lote 13 da Quadra 43 do Loteamento Jardim Nordeste por meio de contrato de venda e compra de cessão e transferência de direitos. Na busca da regularização do imóvel, foram exigidas várias diligências, tendo sido cumpridas, mas passou-se a exigir reconhecimento de firmas e aditamentos de instrumentos contratuais que alegam ser de impossível cumprimento, além de alegar que teriam direito a isenção dos emolumentos por ter direito a justiça gratuita no processo de inventário. Pedem, assim, o "registro dos instrumentos de aquisição e matrícula do Imóvel" e a isenção das taxas atuais e devolução das recolhidas. Juntou documentos às fls. 05/115. O Oficial manifestou-se às fls. 128/132, com documentos às fls. 133/226. Esclarece que, antes do registro da partilha, faz-se necessário o registro do imóvel em nome do falecido Fernando Brito, e que, no presente procedimento, foi prenotado tão somente o instrumento particular em que Fernando adquire o direito de aquisição sobre o imóvel. Esclarece que pelo contrato a promitente vendedora não era proprietária, de modo que o princípio da continuidade exige o registro dos contratos anteriores, e que tanto estes quanto o último instrumento devem estar formalmente em ordem, conforme as exigências legais vigentes quanto a qualificação e reconhecimento de firmas. Finalmente, aduz que apenas o formal de partilha estava isento de emolumentos. Os suscitantes esclarecem, às fls. 229/233, que pretendem o registro do formal de partilha e que as exigências são impossíveis de serem cumpridas. O Ministério Público opinou às fls. 243/244 pela manutenção dos óbices. Complementação dos documentos pelo Registrador às fls. 249/337 e 341/349. É o relatório. Decido. Inicialmente, o fato de ser o título judicial não o exime de qualificação pelo Oficial, porquanto é pacífico o entendimento jurisprudencial de que a ele cabe a análise formal, das peculiaridades extrínsecas do título, para verificação do cumprimento dos princípios registrais. Nesse sentido: "Apesar de se tratar de título judicial, está ele

sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental " (Ap. Cível nº 31881-0/1) Portanto, o Formal de Partilha, ainda que de origem judicial, deve ser qualificado para avaliar se está de acordo com a legislação pertinente. Neste ponto, o título apresentado, mesmo que formalmente em ordem, deve seguir o princípio da continuidade, previsto nos arts. 195 e 237, da Lei nº 6.015/73: "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". Assim, por tal princípio, deve haver um encadeamento entre os registros na matrícula ou transcrição do imóvel, de modo que determinado direito só pode ser alienado ou transferido caso seu titular dele tenha disponibilidade, assim constatado no fólio registral, a evitar que qualquer pessoa transmita a terceiros mais direitos do que possui. Portanto, ainda que o Formal de Partilha apresentado tenha decidido sobre a distribuição dos bens entre viúva e herdeiros, seu registro depende do prévio registro dos títulos que demonstrem que o de cujus era dono do imóvel. O fato de Fernando Brito ter celebrado o contrato particular, por si só, não o torna proprietário do bem permitindo o registro da posterior partilha, pois, nos termos do Art. 1.245 do Código Civil, a propriedade imobiliária somente se transfere entre vivos com o registro do título translativo. Deste modo, para o registro da partilha, necessário o prévio registro do contrato particular, que por sua vez deve ter o reconhecimento de firma das partes para que se confirme a identidade dos subscritores, nos exatos termos do Art. 221, II, da Lei 6.015/73, já vigente quando da lavratura do contrato e que exige o reconhecimento de firma nos escritos particulares para admiti-los a registro. Mas não é só. A promitente vendedora tampouco era proprietária do imóvel, de modo que a validade do instrumento depende do prévio registro do título que dê a ela os direitos sobre o bem. E como se vê, foram prenotados diversos títulos visando obter tal registro (Prenotações 545.772, 545.773 e 545.779), cujos registros também foram obtidos pois os instrumentos não preenchem os requisitos legais para registro, como reconhecimento de firmas, apresentação no original e qualificação completa das partes. Tudo isso a demonstrar que, apesar da transação feita por Fernando Brito, não é ele proprietário tabular do imóvel para que se permita o ingresso da partilha no registro imobiliário, sendo necessária a regularização prévia do imóvel para que o objetivo dos suscitantes seja atingido. Aqui, reconhece-se que tal regularização, através do registro dos competentes títulos, é praticamente impossível aos requerentes, já que não há reconhecimento de firma de diversos instrumentos contratuais ou até mesmo seus originais, de modo que estão eles formalmente irregulares, ou seja, não tem validade jurídica enquanto não regularizados. Tal situação, contudo, não foi causada pelo Oficial, que apenas exigiu o cumprimento das exigências legais para efetuar os registros. Em verdade, se vê que a aquisição do imóvel se deu por diversos "contratos de gaveta", que nunca foram registrados desde o início das transações quanto ao lote, em 1957. Como consequência, tal regularização somente será possível através de pedido judicial ou extrajudicial de usucapião, reconhecendo-se a propriedade através da posse, e não das informações que constam do registro imobiliário. Finalmente, não houve irregularidade na cobrança dos emolumentos. Como dito, para o registro do formal de partilha eram necessários diversos registros prévios para que a continuidade fosse preservada. Cada um destes registros, por dizer respeito a um instrumento específico, depende de uma prenotação, cujo valor foi cobrado em conformidade com o item 12 da Tabela II da Lei Estadual 11.331/2002, atualizada na forma de seu Art. 6º. O único registro isento seria o do Formal de Partilha, que teve a gratuidade de justiça deferida no processo que lhe deu origem. Contudo, sem determinação judicial expressa, tal gratuidade não se estende ao registro dos outros títulos prévios necessários para a regularização do imóvel. E, quanto a prenotação do formal de partilha, tal gratuidade foi observada. Do exposto, julgo procedente a dúvida inversa suscitada por Cristiane Souza dos Santos Marques, Marcela Souza Brito e Silas Souza Brito em face do Oficial do 12º Registro de Imóveis da Capital, 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: MARILENE DE MELLO (OAB 353207/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0116/2020 - Processo 1125144-94.2019.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1125144-94.2019.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - REGISTROS PÚBLICOS - Alzira de Sousa Marques - - Antonio Carlos Marques - Vistos. Recebo a petição de fls.77/79 como pedido de reconsideração da decisão de fl.75. Acolho as razões trazidas pelo requerente e reconsidero a decisão de fl.75, considerando válida a notificação de Álvaro Matos de Oliveira, como representante dos demais condomínios, devendo a z. Serventia proceder a notificação dos confrontantes indicados às fls.70/71, ressaltando-se que houve o recolhimento das despesas postais às fls. 72/74. Por fim, cumpra-se a parte final da decisão de fl.66. Int. - ADV: JONAS PASCOLI (OAB 72137/SP)

