



# Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

**28/04/2020**

Edição N° 081



Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo  
Praça João Mendes, 52 - conj. 1102 - 11º andar - Centro - São Paulo - SP - CEP 01501-000  
Fone: (55 11) 3293-1535 - Fax: (55 11) 3293-1539



## COMUNICADO E DECISÕES DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMUNICADOS

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO Nº 320/2020**

Alerta que a retomada dos prazos dos procedimentos eletrônicos em curso perante as Varas a que atribuída as Corregedorias Permanentes e a Corregedoria Geral da Justiça abrange todos os prazos para manifestação

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO Nº 299/2020**

Comunica aos responsáveis pelas unidades dos Serviços Extrajudiciais de Notas e de Registro do Estado de São Paulo



## ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

### **CSM - Apelação nº 1007324-58.2017.8.26.0477**

ACÓRDÃO

### **CSM - Apelação nº 1017975-51.2019.8.26.0196**

ACÓRDÃO

### **CSM - Nº 1000958-29.2018.8.26.0457 - Processo Digital**

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

### **CSM - 1003813-76.2018.8.26.0296; Processo Digital / 1006929-86.2019.8.26.0577; Processo Digital**

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 27/04/2020

### **CSM - 1000614-42.2018.8.26.0459; Processo Digital**

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 27/04/2020

### **SEMA 1.1.3**

PAUTA PARA A 8ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

### **SEMA 1.1 - 1003813-76.2018.8.26.0296; Processo Digital**

PROCESSOS ENTRADOS EM 16/04/2020

### **SEMA 1.1 - 1006929-86.2019.8.26.0577; Processo Digital**

PROCESSOS ENTRADOS EM 22/04/2020

### **SEMA 1.1 - 1000614-42.2018.8.26.0459; Processo Digital**

PROCESSOS ENTRADOS EM 24/04/2020



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

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

### **1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0123/2020 - Processo 0012088-03.2019.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

### **1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0123/2020 - Processo 1001281-67.2020.8.26.0100**

Dúvida - Registro de Imóveis

### **1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0123/2020 - Processo 1001840-24.2020.8.26.0100**

Dúvida - Registro de Imóveis

### **1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0123/2020 - Processo 1003674-62.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

### **1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0123/2020 - Processo 1035577-86.2018.8.26.0100**

#### DICOGE 5.1 - COMUNICADO Nº 320/2020

### **Alerta que a retomada dos prazos dos procedimentos eletrônicos em curso perante as Varas a que atribuída as Corregedorias Permanentes e a Corregedoria Geral da Justiça abrange todos os prazos para manifestação**

COMUNICADO Nº 320/2020

O CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, DESEMBARGADOR RICARDO MAIR ANAFE, comunica aos MM. Juízes Corregedores Permanentes, aos responsáveis pelas unidades dos Serviços Extrajudiciais de Notas e de Registro do Estado de São Paulo e aos Senhores Advogados que, na forma da Resolução nº 314/2020 do Conselho Nacional de Justiça e dos Provimentos nºs 2.554/2020 e 2.555/2020, ambos do Conselho Superior da Magistratura, foi revogada, a partir de 4 de maio de 2020, a suspensão dos prazos relativos aos procedimentos de natureza administrativa que tramitam, em meio eletrônico, nas Varas a que atribuída a Corregedoria Permanente e na Corregedoria Geral da Justiça.

Alerta que a retomada dos prazos dos procedimentos eletrônicos em curso perante as Varas a que atribuída as Corregedorias Permanentes e a Corregedoria Geral da Justiça abrange todos os prazos para manifestação, incluídos os de apresentação de defesa prévia, alegação final e recurso nos procedimentos de natureza disciplinar, e os prazos recursais em todos os demais procedimentos relativos à prática de atos notariais e de registro.

[↑ Voltar ao índice](#)

#### DICOGE 5.1 - COMUNICADO Nº 299/2020

### **Comunica aos responsáveis pelas unidades dos Serviços Extrajudiciais de Notas e de Registro do Estado de São Paulo**

COMUNICADO Nº 299/2020

O CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, DESEMBARGADOR RICARDO MAIR ANAFE, comunica aos responsáveis pelas unidades dos Serviços Extrajudiciais de Notas e de Registro do Estado de São Paulo, aos MM. Juízes Corregedores Permanentes, aos Senhores Advogados e ao público em geral que prorrogou, pelo prazo de 30 dias, a vigência dos Provimentos nºs 07/2020 e 08/2020, ambos da Corregedoria Geral da Justiça.

Alerta, por fim, que na aplicação dos Provimentos CG nºs 07/2020 e 08/2020 deverá ser observado o disposto na Recomendação nº 45/2020 e nos Provimentos nºs 91, 93, 94 e 95, todos da Corregedoria Nacional de Justiça. DJE (22, 24 e 28/04/2020)

[↑ Voltar ao índice](#)

#### CSM - Apelação nº 1007324-58.2017.8.26.0477

### **ACÓRDÃO**

Apelação nº 1007324-58.2017.8.26.0477

Registro: 2020.0000171110

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007324-58.2017.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante ANA CLAUDIA ZERBE DE CARVALHO, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PRAIA GRANDE.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão:

"Negaram provimento ao recurso interposto, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 3 de março de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1007324-58.2017.8.26.0477

Apelante: Ana Claudia Zerbe de Carvalho

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Praia Grande

VOTO Nº 31.089

Registro de Imóveis - Dúvida - Carta de arrematação - Qualificação obrigatória dos títulos judiciais - Propriedade do imóvel registrada em nome do executado e de terceira, em regime de condomínio - Ausência de participação do condômino na ação executiva ou decisão judicial determinando a eficácia da arrematação em relação à sua parcela da propriedade - Ofensa ao princípio da continuidade - Origem do débito em obrigação propter rem que não afasta a incidência do princípio e, conseqüentemente, o impedimento ao registro - Dúvida procedente - Recurso não provido.

Vistos.

1. Trata-se de apelação cível interposta por Ana Claudia Zerbe de Carvalho, visando a reforma da sentença de fls. 113/114, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis e Anexos de Praia Grande, mantendo a recusa do pedido de registro de carta de arrematação expedida nos autos do processo 0004741-21.1997.8.26.0477, movido pelo Condomínio Edifício Rio Branco contra José Carlos Guerreiro.

O recurso sustenta, em resumo, que a arrematação judicial deu-se em relação a 100% do bem imóvel, por conta da natureza propter rem das despesas condominiais que deram origem ao processo, que tornaria desnecessária a participação da coproprietária na ação judicial. Sustenta que eventual erro no edital de leilão, ao indicar a venda judicial de 100% do bem e não de 50%, não pode traduzir prejuízo à apelante na condição de arrematante. Por fim, argumenta pela eficácia da arrematação judicial para o registro da transmissão da propriedade, desnecessários os requisitos dos negócios jurídicos voluntários (fls. 120/129).

Manifestou-se o Ministério Público pelo não provimento do recurso (fls. 133/135), assim como a Procuradoria Geral de Justiça (fls. 152/154).

É o relatório.

2. Conheço do recurso de apelação, eis que presentes seus requisitos objetivos e subjetivos de admissibilidade.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

O presente procedimento de dúvida é suscitado a partir da qualificação negativa de carta de arrematação do imóvel objeto da matrícula nº 8.379, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Praia Grande, com fundamento na quebra do princípio da continuidade, ante o fato da coproprietária Geralda Xavier de Lima não figurar como parte no processo em que houve a arrematação.

Consta na matrícula nº 8.379, do Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande, a aquisição da propriedade em condomínio por José Carlos Guerreiro, executado, e Geralda Xavier de Lima (fls. 38). Ambos se qualificaram, na aquisição, como solteiros, não havendo nos autos qualquer informação a respeito de vínculo pessoal entre os mesmos.

O processo judicial no qual se originou o título foi movido exclusivamente contra o coproprietário José Carlos Guerreiro,

não constando a citação ou intimação de Geralda Xavier de Lima, a qualquer título, seja na fase de conhecimento do processo, seja por conta do leilão judicial do bem. Também não há decisão judicial expressa determinando a eficácia da alienação judicial quanto à propriedade de quem não participou do processo.

Tem-se, assim, que o processo judicial foi movido exclusivamente contra o coproprietário José Carlos, não se observando efeitos da arrematação em relação a Geralda Xavier de Lima, impedindo o registro do título por força do princípio da continuidade registral.

Conforme reiterados precedentes deste E. Conselho Superior da Magistratura, a natureza judicial do título apresentado não impede a sua qualificação registral quanto a aspectos extrínsecos ou aqueles que não foram objeto de exame e decisão pela autoridade jurisdicional.

O item 117, do Capítulo XX Tomo II 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:

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

Desta forma, o fato do título apresentado originar-se em decisão judicial não desnatura a obrigação do registrador realizar a qualificação do mesmo para fins de ingresso no registro, recusando o registro de atos que não cumpram os requisitos legais. Assim, o fato da carta de arrematação constar a arrematação de 100% do imóvel não impede a recusa de seu ingresso no registro, se constatada a não observância dos requisitos específicos da legislação registral.

Também deve ser anotado que a arrematação e a adjudicação não constituem modos originários de aquisição da propriedade, devendo observar, dentre outros, o princípio da continuidade registral.

Nesse cenário, tendo em vista que o executado é proprietário de 50% do imóvel e a coproprietária não figura nos autos, nem fora intimada de qualquer forma sobre os efeitos da arrematação, haveria clara ofensa ao princípio da continuidade registral, posto que metade do imóvel não é de propriedade do executado.

São diversos os precedentes desse Eg. Conselho Superior da Magistratura, sempre no sentido da impossibilidade de registro da carta de arrematação ou de adjudicação quando a propriedade imobiliária transmitida não se encontre em nome dos executados:

REGISTRO DE IMÓVEIS - TÍTULO JUDICIAL - CARTA DE ARREMATAÇÃO - PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM NOME DE TERCEIRO ESTRANHO À EXECUÇÃO - Falta de registro dos direitos dos executados no fôlio real - Direito real de aquisição sobre o imóvel pertencente a terceiro - Vaga de garagem não especificada - Ofensa aos princípios registrares da continuidade, disponibilidade e da especialidade objetiva - Averbção de indisponibilidade que não constitui óbice à alienação judicial - Dúvida procedente - Recurso desprovido. (Apelação nº 1077741-71.2015.8.26.0100, Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças).

REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - RECUSA DO OFICIAL EM REGISTRAR CARTA DE ARREMATAÇÃO EXPEDIDA EM EXECUÇÃO DERIVADA DE AÇÃO DE COBRANÇA - Imóvel pertencente a terceiros - Ação e execução de ciência de apenas um deles - Penhora e arrematação da integralidade do imóvel - Inviabilidade do registro - Arrematação que constitui modo derivado de aquisição de propriedade - Ofensa ao princípio da continuidade - Recurso não provido.

(Apelação nº 0018338-33.2011.8.26.0100, José Renato Nalini).

Assim, a arrematação da integralidade do bem imóvel, sem que a coproprietária seja parte na ação executiva, impede o registro da transmissão.

Nem se diga que a natureza propter rem do débito que originou a execução na qual houve a arrematação autorizaria a quebra do princípio da continuidade registral.

O fato do débito decorrer da propriedade em si, aqui havida em condomínio, não traduz possibilidade de extensão dos efeitos da decisão judicial pela arrematação em face de quem não tenha sido parte do processo. Não é natureza do débito que autoriza a eficácia da transmissão judicial em relação ao proprietário que não tenha participado do processo, mas sim eventual decisão judicial que reconheça, expressamente, sua responsabilidade patrimonial na ação executiva.

Prevalece, assim, a recusa por ofensa ao princípio da continuidade registral.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso interposto.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

**CSM - Apelação nº 1017975-51.2019.8.26.0196**

## **ACÓRDÃO**

Apelação nº 1017975-51.2019.8.26.0196

Registro: 2020.0000108488

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017975-51.2019.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante BRUNO FRANCHINI GARCIA DE ANDRADE, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE FRANCA.

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

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 13 de fevereiro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1017975-51.2019.8.26.0196

Apelante: Bruno Franchini Garcia de Andrade

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

VOTO Nº 31.107

Registro de Imóveis - Dúvida Inversa - Título não prenotado - Descumprimento ao disposto no item 41.1, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - Recurso não conhecido.

1. Trata-se de apelação interposta por BRUNO FRANCHINI GARCIA DE ANDRADE contra r. sentença que julgou prejudicada a dúvida inversa por ausência de prenotação do título original para registro de hipoteca judicial.

O apelante sustenta que o ato de registro pretendido objetiva atender a supremacia do interesse público sobre o interesse privado, pois lastreado em decreto de utilidade pública; reforçou que caberá ao proprietário durante a execução do georreferenciamento apontar o local exato da linha de transmissão no seu imóvel, tendo trazido aos autos memorial descritivo e planta do imóvel, cumprindo a exigência do art. 225 da Lei de Registros Públicos; em arremate sustenta que o pleito atende toda a normativa administrativa e legal, sendo descabida a manutenção da sentença.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso.

É o relatório.

DECIDO.

2. O recurso não comporta conhecimento.

O apelante recorreu pretendendo o registro de hipoteca judicial prenotada em 23 de abril de 2019 e devolvida em 13 de maio de 2019 - sem suscitação de dúvida durante o lapso temporal da prenotação (apresentação de dúvida inversa apenas em 11 de junho de 2019).

A insurgência por dúvida inversa do apelante sem a existência de título prenotado é descabida - sendo possível a apresentação de título judicial oriundo de processo digital (por mandado judicial, carta de sentença judicial ou mesmo carta de sentença notarial). Diziam os Itens 41.1 e 41.2 do Capítulo XX das NSCGJ (antes da atualização normativa com vigência em 06/01/2019):

"41.1. Ocorrendo suscitação diretamente pelo interessado (Dúvida Inversa), assim que o Oficial a receber do Juízo para informações, deverá prenotar o título e observar o disposto nas letras "b" e "c" do item 41.(g.n) (...)

41.2. O registrador dispõe do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação das razões da dúvida, a contar do protocolo do pedido de suscitação, ou do recebimento dos autos de dúvida inversa. Tratando-se de dúvida inversa eletrônica, o prazo será contado na forma da "Nota" ao item 41.1".

No caso em exame, o título não fora remetido ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis, o que significa dizer que a suscitação não foi prenotada no protocolo do serviço imobiliário, como determina a Lei Regente (art. 198 da Lei nº 6.015/73) - fls. 1181/1182.

Como razão de decidir trago à colação julgado do E. Conselho Superior da Magistratura em situação idêntica a dos autos:

"(...) Tratando-se de dúvida não prenotada, o prazo de 30 dias previsto no art. 188 da Lei nº 6.015/73 há muito já está expirado, razão pela qual o interessado precisará apresentar o título novamente a registro, pois já ultrapassado o prazo da prenotação e, conseqüentemente, extinta a prioridade prevista no art. 182 da Lei Regente. Com efeito, o procedimento de dúvida é reservado à análise da dissensão do apresentante com os motivos que levaram à recusa do registro do título que, para essa finalidade, deverá ser objeto de protocolo, pois de seu julgamento decorrerá a manutenção da recusa, com cancelamento da prenotação, ou a improcedência da dúvida que terá como consequência a realização do registro (art. 203, II, da Lei nº 6.015/73). A necessidade de prévio protocolo do título, assim como da prenotação da dúvida (ainda que inversa), decorre de interpretação lógica da Lei nº 6.015/73 que, em seu art. 182, determina que todos os títulos tomarão no protocolo o número de ordem correspondente à seqüência de apresentação; em seu art. 198, e incisos, dispõe sobre a anotação da dúvida no Livro nº 1 Protocolo, para conhecimento da prorrogação do prazo da prenotação; e, em seu art. 203, prevê os efeitos do julgamento da dúvida em relação ao registro e, em consequência, ao resultado da qualificação realizada depois da respectiva prenotação do título. Diante disso, não se admite dúvida para a análise do resultado de título cuja prenotação e, conseqüentemente, a prioridade, estão extintas. A ausência de prenotação da dúvida prejudica o seu exame, já que, ainda que julgada improcedente, o título não terá a prioridade garantida por lei e precisará ser reapresentado. Ante o exposto, não conheço do recurso." (CSM, Apelação nº 1007913-07.2017.8.26.0071, data do julgamento 1º de novembro de 2019).

3. Ante o exposto, não conheço do recurso.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**CSM - Nº 1000958-29.2018.8.26.0457 - Processo Digital**

## **INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO**

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1000958-29.2018.8.26.0457 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Pirassununga - Apelante: Osmar Gonçalves

- Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pirassununga - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Não conheceram do recurso. V. U. - REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. AUSÊNCIA DE PRENOTAÇÃO DO TÍTULO. RECURSO NÃO CONHECIDO. - Advts: Jose Fantinato (OAB: 34261/SP) - Paulo José da Fonseca Dau (OAB: 245097/ SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**CSM - 1003813-76.2018.8.26.0296; Processo Digital / 1006929-86.2019.8.26.0577; Processo Digital**  
**PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 27/04/2020**

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 27/04/2020

Apelação Cível 2

1003813-76.2018.8.26.0296; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Jaguariúna; 1ª Vara Cível; Dúvida; 1003813-76.2018.8.26.0296; Registro de Imóveis; Apelante: S. A. F.; Advogado: Ricardo Jose Bellem (OAB: 108334/SP); 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.

1006929-86.2019.8.26.0577; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de São José dos Campos; 8ª Vara Cível; Dúvida; 1006929-86.2019.8.26.0577; Registro de Imóveis; Apelante: Maria Léa Rita Otranto; Advogada: Maria Léa Rita Otranto (OAB: 304472/SP); Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São José dos Campos; 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](#)

---

**CSM - 1000614-42.2018.8.26.0459; Processo Digital**  
**PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 27/04/2020**

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 27/04/2020

Apelação Cível 1

1000614-42.2018.8.26.0459; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Pitangueiras; 1ª Vara; Dúvida; 1000614-42.2018.8.26.0459; Registro de Imóveis; Recorrente: Itamar Aparecido Zuquette; Advogado: Kleberon Rodrigo Grassi (OAB: 396474/SP); Recorrido: Sebastião José Duarte Moreira; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**SEMA 1.1.3**  
**PAUTA PARA A 8ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

PAUTA PARA A 8ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

(PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013)

(...)



## DÚVIDAS REGISTRÁRIAS - PROCESSOS DIGITAIS

17. Nº 1004462-94.2019.8.26.0073 - APELAÇÃO - AVARÉ - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Nutrien Ag Solutions Indústria e Comércio de Produtos Agrícolas Ltda. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré. Advogados: CRISTIANO TAMURA VIEIRA GOMES - OAB/SP nº 227.163 e FERNANDA MARIA PRESTES SILVERIO - OAB/SP nº 257.260.

18. Nº 1004685-12.2019.8.26.0408 - APELAÇÃO - OURINHOS - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelantes: Marcio Martins Romera e outros. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ourinhos. Advogados: DIEGO GAMA DA SILVA JARDIM - OAB/SP nº 325.826 e MARLON BRITO BOMTEMPO - OAB/SP nº 417.814.

19. Nº 1006652-49.2019.8.26.0099 - APELAÇÃO - BRAGANÇA PAULISTA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Rosana Torres de Lima. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Bragança Paulista. Advogada: DALVA REGINA GODOI BORTOLETTO - OAB/SP nº 118.390.

20. Nº 1020648-60.2019.8.26.0602 - APELAÇÃO - SOROCABA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Derci Sacconi Machado. Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sorocaba. Advogados: PATRÍCIA FERNANDA RODRIGUES DEL MASTRO - OAB/SP nº 185.950 e VICENTE CALVO RAMIRES JUNIOR - OAB/SP nº 249.400.

21. Nº 1023458-08.2019.8.26.0602 - APELAÇÃO - SOROCABA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Rosanne Loebmann. Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sorocaba. Advogada: LAÍSA SANTOS DA SILVA - OAB/SC nº 50.286.

22. Nº 1065195-45.2019.8.26.0002 - APELAÇÃO - CAPITAL - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Sonia Regina Malfi. Apelado: 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital. Advogada: SHEILA SHIMADA - OAB/SP nº 322.241.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### SEMA 1.1 - 1003813-76.2018.8.26.0296; Processo Digital

## PROCESSOS ENTRADOS EM 16/04/2020

PROCESSOS ENTRADOS EM 16/04/2020

1003813-76.2018.8.26.0296; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Jaguariúna; Vara: 1ª Vara Cível; Ação : Dúvida; Nº origem: 1003813-76.2018.8.26.0296; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: S. A. F.; Advogado: Ricardo Jose Bellem (OAB: 108334/SP);

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### SEMA 1.1 - 1006929-86.2019.8.26.0577; Processo Digital

## PROCESSOS ENTRADOS EM 22/04/2020

PROCESSOS ENTRADOS EM 22/04/2020

1006929-86.2019.8.26.0577; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: São José dos Campos; Vara: 8ª Vara Cível; Ação : Dúvida; Nº origem: 1006929-86.2019.8.26.0577; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Maria Léa Rita Otranto; Advogada: Maria Léa Rita Otranto (OAB: 304472/SP); Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São José dos Campos;

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### SEMA 1.1 - 1000614-42.2018.8.26.0459; Processo Digital

## PROCESSOS ENTRADOS EM 24/04/2020

PROCESSOS ENTRADOS EM 24/04/2020

1000614-42.2018.8.26.0459; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Pitangueiras; Vara: 1ª Vara; Ação : Dívida; Nº origem: 1000614-42.2018.8.26.0459; Assunto: Registro de Imóveis; Recorrente: Itamar Aparecido Zuquette; Advogado: Kleberon Rodrigo Grassi (OAB: 396474/SP); Recorrido: Sebastião José Duarte Moreira;

[↑ Voltar ao índice](#)

## 1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0123/2020 - Processo 0012088-03.2019.8.26.0100

### Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0012088-03.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - 11º Oficial de Registro de Imóveis da capital, Dr. Plínio Antonio Chagas - Vistos. Trata-se de procedimento administrativo disciplinar instaurado em face do Oficial do 11º Registro de Imóveis da Capital, Plínio Antonio Chagas, com a finalidade de apurar eventual conduta irregular do Registrador ao realizar os registros nºs 12 e 13 e as averbações nºs 14 e 15 na matrícula nº 269.411. O depoimento do registrador foi reduzido a termo às fls.32/37. Alega que a ação de cobrança de dívidas condominiais teve por objeto os direitos de aquisição do imóvel, todavia, quando chegou na fase de execução da sentença, houve a arrematação do bem. Salaria que a promitente vendedora, no intuito de receber o saldo devedor, agravou da decisão, sendo negado provimento ao recurso, razão pela qual considerou a arrematação como transferência da propriedade e não dos direitos. Esclarece que o registro de compra e venda do imóvel foi realizado pela funcionária Janaína, sem qualquer supervisão do Oficial. Todavia, ao verificar a carta de arrematação, constatou que de fato foi arrematado o imóvel, sendo que houve recurso da CIMOB para receber o saldo devedor, o que foi negado. Destaca que o Juízo da execução sentenciou que a arrematação constituía modo originário de aquisição da propriedade perfeita e acabada e nada havia nos autos com relação à CIMOB, que deveria procurar seus direitos em ação própria, razão pela qual, valendo-se da liberdade de qualificação, convalidou os atos de transmissão da propriedade, retificando de ofício o ato registrário para constar a transferência do domínio e não dos direitos. Acredita que houve equívoco do Juízo Cível, tendo em vista que o procedimento teve início com a arrematação dos direitos e terminou com o da propriedade. Por fim, aduz que a verificação dos atos realizados na matrícula pelos prepostos poderia ter sido feita antes pelo registrador, todavia, houve correção de ofício e, apesar do equívoco cometido pela funcionária Janaína ao realizar o registro de compra e venda, no final houve realmente a transferência da propriedade. Às fls.69/78 foram reduzidos a termo os depoimentos das testemunhas do delegatário. Houve apresentação de alegações finais às fls.85/99. É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Ressalto que este procedimento não se destina à análise dos aspectos técnicos do título, que foi objeto do pedido de providências nº 1095827- 85.2018.8.26.0100, que se encontra no aguardo do julgamento de recurso, sendo exclusivamente de natureza disciplinar. Primeiramente consigno que o registrador tem plena liberdade para proceder à qualificação, gozando de independência na atribuição e exercício de suas funções para avaliação do título a ele apresentado, observando as regras de prudência e zelo no exercício profissional. Abordando o tema, ensina-nos o ilustre Des. Drº Ricardo Henry Marques Dip: "Consoante se verifica do exposto, é da tradição do direito brasileiro conferir ao registrador a tarefa de apreciar e decidir, concretamente, acerca de uma inscrição que lhe é demandada. Isso afasta o registrador de uma função meramente executiva e subalterna, para engastá-lo numa dimensão jurídica e independente, enquanto no plano decisório. Esse é o duplice aspecto de fundo da função de qualificação registral: a) um, que põe à mostra a natureza jurisprudencial não jurisdicional da atuação do registrador, que é um operador jurídico, aptificado a decidir, a emitir um juízo sobre a inscrição, hic et nunc, de determinado título; b) outro, que revela a independência decisória do oficial registrador, no limite primário da apreciação e decisão acerca do registro de um título singularizado." (Ricardo Henry Marques Dip, Sobre a qualificação no registro de imóveis, pag. 939, Doutrinas Essenciais Direito Registral, vol. VI, Revista dos Tribunais). E também: "Na qualidade de titular de uma delegação de serviço público, o registrador de imóveis atua na esfera administrativa e, friso, no uso de sua autonomia funcional, analisa a presença dos aspectos extrínsecos necessários a cada título e sua coerência sistemática. (Marcelo Fortes Barbosa Filho, O Registro de Imóveis, os títulos judiciais e as ordens judiciais, Doutrinas Essenciais Direito Registral, pag.1125, vol. II, Revista dos Tribunais). Ressalto que a qualificação registrária atem-se apenas a aspectos extrínsecos ao título, sob pena do registrador realizar um juízo valorativo da decisão judicial transitada em julgado. Pois bem, no caso em tela houve uma sucessão de atos retificatórios na matrícula nº 269.411, tendentes a transcrever o que constava do auto de arrematação expedido pelo MMº Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, tendo em vista que o processo de cobrança de condomínio referia-se aos direitos de compromissário comprador que os executados possuíam sobre o imóvel penhorado, todavia, na fase de execução, constou da carta de arrematação, "os direitos que o executado possuía sobre o imóvel". E posteriormente houve o deferimento da arrematação do imóvel penhorado pelo valor de 50% de sua avaliação. Observo que tais equívocos derivaram do fato de, à época da penhora do imóvel, prevalecer o entendimento do Egrégio Conselho Superior da Magistratura de que a arrematação se revestia de modo originário de aquisição da propriedade, ou seja, adquiria-se o domínio sem qualquer gravame ou ônus relativos

ao titular anterior. No caso em tela, mais do que isso, o que ocasionou a irregularidade foi a confusão feita pelo juízo cível entre a penhora dos direitos advindos de contrato preliminar e o da propriedade em si. Em decisão proferida nos autos nº 0015796-89.2004.8.26.002, que trouxe como consequência a arrematação do imóvel, o MMº Juízo decidiu justamente no sentido de ser a arrematação modo de aquisição originária da propriedade, devendo a CIMOB, na qualidade de terceira interessada, deduzir sua pretensão em ação própria, decisão esta confirmada em sede recursal, pela denegação do agravo de instrumento. Daí que, obedecendo ao precedente estabelecido pelo Conselho Superior da Magistratura e levando em consideração que a dívida condominial configurava obrigação propter rem, o registrador, agindo de ofício, por meio da averbação nº 15, esclareceu os atos registrários anteriormente praticados, consignando que a arrematação se tratava de modo originário de aquisição, transferindo a cópia integral da decisão do Juízo da execução para a matrícula, sem que houvesse qualquer juízo valorativo dos termos nela estabelecidos. A testemunha Roberto Batista da Costa, substituto do Oficial, esclareceu que realizou o registro nº 08 e a averbação nº 10 retificando o ato anterior, para constar que os direitos da propriedade que o executado possuía sobre o imóvel foram arrematados, conforme constava na carta de arrematação. Esclarece que entendeu que se tratava de direitos da propriedade, porque desde a averbação de penhora, em 2013, estava na transição de entendimento de que a arrematação se tratava de modo originário ou derivado de aquisição, sendo que o Dr Renato Nalini modificou o entendimento considerando modo originário, assim, passou-se a considerar que por se tratar de obrigação propter rem, era o condomínio que estava sendo executado. Confirma que posteriormente, em 2015, a funcionária Janaína registrou a venda e compra como se fosse propriedade plena e ainda em 2017 houve outra retificação, para adaptar ao entendimento do Egrégio Conselho Superior da Magistratura, que somente em setembro pacificou o entendimento para considerar a arrematação como modo de aquisição derivado. Logo, todos os atos foram praticados levando-se em consideração o modo de aquisição originário da propriedade. A testemunha Janaína dos Santos Coelho, alegou que entendeu que era a propriedade plena que estava sendo vendida, ou seja, que houve a arrematação da propriedade, razão pela qual realizou o registro nº 12. Por fim, a testemunha Celso Aparecido Leite Barroso, aduziu que realizou uma retificação em 2017, após o advogado da CIMOB dirigir-se à Serventia, razão pela qual, juntamente com o registrador, com a finalidade de esclarecer dúvidas, averbaram que a arrematação foi do direito de propriedade, considerando que a arrematação era da propriedade, originando a averbação nº 15. Feitas estas considerações, não visualizo erro grosseiro do registrador, passível de reprimenda disciplinar, mas simples procedimento equivocado por parte dele, ao realizar as várias retificações na matrícula. Como reconhecido pelo Oficial em seu depoimento pessoal, deveria ter havido a fiscalização dos atos praticados pelos prepostos, mais especificamente pela funcionária Janaína, que prestava seus serviços havia pouco tempo à serventia, mas esta prática já foi implantada. Diante do exposto, determino o arquivamento do processo. Eventual responsabilidade civil em relação a CIMOB deverá ser deduzida na esfera judicial. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oficie-se à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, comunicando desta decisão. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: JOSE DE MELLO JUNQUEIRA (OAB 18789/SP), ALVARO CELSO DE SOUZA JUNQUEIRA (OAB 161807/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0123/2020 - Processo 1001281-67.2020.8.26.0100**

#### **Dúvida - Registro de Imóveis**

Processo 1001281-67.2020.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Lúcia Tereza Raimondi Altafini - Vistos. Trata-se de embargos de declaração opostos por Lúcia Tereza Raimondi Altafini, em face da sentença proferida às fls.324/327, sob o argumento de estar ela eivada de obscuridade. É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Em que pesem os argumentos dispendidos pelos embargantes às fls. 86/89, verifico que se pretende nova análise das teses lançadas e conseqüentemente a modificação do julgado, de modo que, pretendendo a reforma da decisão proferida, deverão os embargantes se socorrer do recurso apropriado. No mais, apesar das ponderações feitas, nada de novo foi acrescido que permita a atribuição de efeito infringente aos embargos de declaração, sendo que os fatos expostos na inicial foram expressa e diretamente enfrentados na sentença prolatada. Ressalto que a indagação acerca do procedimento a ser adotado pela embargante para assegurar seus direitos, haja vista a improcedência de sua pretensão, configura consulta junto a esta Corregedoria Permanente. Não cabe a este Juízo responder a consultas formuladas pela interessada, pois a sua função primordial é solucionar conflitos e não figurar como consultor jurídico. Ante o exposto, conheço dos embargos opostos, porém rejeito-os, mantendo a sentença tal como lançada. Int. - ADV: FERNANDO APARECIDO DE DEUS RODRIGUES (OAB 216180/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0123/2020 - Processo 1001840-24.2020.8.26.0100**

## Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1001840-24.2020.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Eliane Regina Coutinho Negri Soares - Vistos. Recebo o recurso interposto pela suscitante às fls.65/71, em seus regulares efeitos. Anote-se. Ao Ministério Público. Após, remetam-se os autos ao Egrégio Conselho Superior da Magistratura, com nossas homenagens e cautelas de praxe. Int. - ADV: ELIANE REGINA COUTINHO NEGRI SOARES (OAB 254755/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0123/2020 - Processo 1003674-62.2020.8.26.0100**

## Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1003674-62.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Josef Daher Dibe - Vistos. Trata-se de embargos de declaração opostos por Josef Daher Diber, em face da sentença proferida às fls.194/196, sob o argumento da existência de erro material em seu dispositivo. É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. De fato, compulsando os presentes autos, verifico que houve equívoco em relação a grafia do nome do requerente na sentença proferida, vez que constou José Daher Diber, ao invés de Josef Daher Diber. Assim, acolho os embargos de declaração e dou integral provimento, para reconhecer o erro material existente no dispositivo da sentença proferida às fls.194/196, para constar: "... Do exposto, julgo PROCEDENTE o pedido de providências formulado por Josef Daher Dibe, em face do Oficial do 4º Registro de Imóveis da Capital, determinando seja averbado o cancelamento das Av. 01 das matrículas 172.331, 172.332 e 172.333. No mais, permanece a sentença em seus termos. P.R.I.C. - ADV: FABIO DE OLIVEIRA PROENCA (OAB 151819/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0123/2020 - Processo 1035577-86.2018.8.26.0100**

## Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis

Processo 1035577-86.2018.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis - Maria José Lucas dos Santos Nunes e outro - Municipalidade de São Paulo e outro - Vistos. Manifeste-se o Oficial do 11º Registro de Imóveis da Capital, no prazo de 15 (quinze) dias, acerca da viabilidade da retificação pretendida, bem como da abertura de matrícula. Com a juntada da manifestação, abra-se nova vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: EDUARDO MIKALOUSKAS (OAB 179867/SP), ROLF CARDOSO DOS SANTOS (OAB 159218/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0116/2020 - Processo 1016461-26.2020.8.26.0100**

## Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais

Processo 1016461-26.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais - M.C.F.A. - Vistos, Fl. 50: considerando a flexibilização gradativa do isolamento social a partir do dia 10 de maio de 2020, defiro o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para cumprimento da determinação constante na deliberação de fl. 50. Consigno que, se o caso, e dada a excepcionalidade da situação, a documentação poderá ser apresentada na Unidade por outrem, devidamente autorizado. Após, cumpram-se as demais determinações. Ciência à Sra. Oficial e aos Srs. Representantes. Int. - ADV: ANCILA DEI VIEIRA DA CUNHA BRIZOLA (OAB 145619/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---