



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

06/05/2020

Edição N° 086



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 2 - Processo nº 2020/25555

COMUNICADO CG nº 358/2020

DICOGE 2 - Processo nº 2020/35230

COMUNICADO CG Nº 359/2020



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

CSM - Apelação nº 1000927-24.2019.8.26.0279

ACÓRDÃO

CSM - Apelação nº 1002336-90.2017.8.26.0348

ACÓRDÃO

SEMA 1.1.3

PAUTA PARA A 9ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA



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 0128/2020 - Processo 1017985-58.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0128/2020 - Processo 1018041-91.2020.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0128/2020 - Processo 1018904-47.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0128/2020 - Processo 1020963-36.2019.8.26.0005

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0122/2020 - Processo 1009527-86.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0122/2020 - Processo 1009527-86.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

DICOGE 2 - Processo nº 2020/25555

COMUNICADO CG nº 358/2020

COMUNICADO CG nº 358/2020

(Processo nº 2020/25555)

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, que nos autos do processo nº 1005527-98.2019.8.26.0405, da 2ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, foi decretada a falência da empresa: A. G. CASTRO - QUIMICOS LTDA, CNPJ nº 67.276.949/0001-90

COMUNICA, ainda, que dentre outras medidas, foram determinadas pelo juízo a suspensão de ações e execuções contra

a falida, com as ressalvas legais bem como a proibição de atos de disposição ou oneração de bens da falida, com expedição das comunicações de praxe. COMUNICA, também, que foi nomeado como administrador judicial o Dr. ORIVAL SALGADO, com endereço à Rua Pedro Fioretti, 156 - 2º andar - conj. 23, Osasco/SP.

COMUNICA, finalmente, que fica assinalado prazo de 15 (quinze) dias para apresentação das habilitações de crédito, a contar da publicação do edital de convocação dos credores

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 2 - Processo nº 2020/35230

COMUNICADO CG Nº 359/2020

COMUNICADO CG Nº 359/2020

(Processo nº 2020/35230)

A Corregedoria Geral da Justiça, considerando a necessidade de adoção de providências relacionadas à COVID-19, DISPONIBILIZA aos Magistrados e Servidores cópia da Portaria nº 02/20-S-IMESC de 02 de março de 2020, para ciência:

Clique aqui e leia publicação na íntegra.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação nº 1000927-24.2019.8.26.0279

ACÓRDÃO

Apelação nº 1000927-24.2019.8.26.0279

Registro: 2019.0001054549

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000927-24.2019.8.26.0279, da Comarca de Itararé, em que é apelante RODOVIAS INTEGRADAS DO OESTE S/A - SP VIAS, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE ITARARÉ.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento à apelação, excluindo-se, porém, a condenação da recorrente ao pagamento de custas processuais, 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 1000927-24.2019.8.26.0279

Apelante: Rodovias Integradas do Oeste S/A - Sp Vias

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Itararé

VOTO Nº 38.005

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, com observação.

Trata-se de apelação interposta por Rodovias Integradas do Oeste S/A. (SPVIAS) contra r. sentença a fls. 217/221, que manteve o óbice levantado pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Itararé/SP para registro de carta de adjudicação oriunda de ação de desapropriação, tendo em vista a necessidade de georreferenciamento e certificação expedida pelo INCRA.

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 tem natureza especial, não se justificando as exigências previstas para os imóveis rurais. Requer, assim, o provimento do recurso, para que seja afastado o óbice imposto pelo registrador, bem como sua condenação ao pagamento das verbas de sucumbência (fls. 248/259).

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 276/278).

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 11.251 do Registro de Imóveis da Comarca de Itararé/SP (fls. 45/51).

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 mesmo 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, 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.

Por fim, a despeito do teor do art. 207 da Lei de Registros Públicos, neste procedimento administrativo, relativo à dúvida suscitada em matéria registrária, não incidem custas processuais ante a falta de previsão específica nas Leis Estaduais nº 11.331/02 e 11.608/03.

Diante do exposto, pelo meu voto, nego provimento à apelação, excluindo-se, porém, a condenação da recorrente ao pagamento de custas processuais.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação nº 1002336-90.2017.8.26.0348

ACÓRDÃO

Apelação nº 1002336-90.2017.8.26.0348

Registro: 2019.0001054524

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002336-90.2017.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que são apelantes CARLITO VASCONCELOS SILVA e MARIA DE FATIMA VASCONCELOS SILVA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MAUÁ.

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

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

São Paulo, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1002336-90.2017.8.26.0348

Apelantes: Carlito Vasconcelos Silva e Maria de Fatima Vasconcelos Silva

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

VOTO Nº 38.006

Registro de Imóveis - Usucapião - Exigência de aditamento do mandado judicial expedido para que conste, da descrição do imóvel, sua exata localização - Ausência de apresentação do título original - Dúvida inversa prejudicada - Apelação não conhecida.

Trata-se de apelação interposta por Carlito Vasconcelos Silva e Maria de Fátima Vasconcelos Silva contra a r. sentença que manteve a negativa, pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Mauá/SP, de registro de sentença declaratória de usucapião por falta de descrição do imóvel, que permita sua exata localização (fls. 35/39).

Os apelantes alegam, em síntese, que o imóvel está objetivamente especificado no mandado expedido. Afirmam que o título apresentado a registro é resultado de um programa de regularização fundiária do Município de Mauá e que, portanto, deve ser registrado tal como o foram os demais títulos emitidos em igual situação (fls. 42/44).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 61/62).

É o relatório.

A origem judicial do título não dispensa sua qualificação pelo Oficial de Registro de Imóveis conforme decorre da pacífica orientação deste Col. Conselho Superior da Magistratura. Nesse sentido, entre outros, merecem ser lembrados os v. acórdãos prolatados nas Apelações Cíveis nº 71.397-0/5 e nº 76.101-0/2, ambas da Comarca da Capital, e na Apelação Cível nº 30.657-0/2, da Comarca de Praia Grande, de que foi relator o Desembargador Márcio Martins Bonilha, este último com o seguinte teor:

"Em primeiro lugar, salienta-se que o fato de ser apresentado a registro um título de origem judicial não o isenta do exame qualificativo dos requisitos registrários, cabendo ao registrador, como o firmado na Ap. Cível 15.028-0/7, da mesma Comarca de Praia Grande, apontar eventual hipótese de incompetência absoluta da autoridade judiciária, aferir a congruência do que se ordena, apurar a presença de formalidades documentais e, finalmente, analisar existência de eventuais obstáculos registrários, como é o caso".

No presente caso, foi apresentado a registro o mandado de usucapião expedido nos autos do Processo nº 0016338-97.2008.8.26.0348, da 5ª Vara Cível da Comarca de Mauá (fls. 07).

Na nota de devolução a fls. 08, ficou consignado que do mandado não consta o sentido da descrição do imóvel, o que impede sua exata localização. Assim, foi exigida a retificação do título.

Ocorre que, em sua manifestação no presente procedimento de dúvida inversa, o Sr. Oficial de Registros informou que os suscitantes não apresentaram a via original do título que pretendem registrar (fls. 20/23).

Como é sabido, é imprescindível a apresentação do título original ao Oficial de Registro de Imóveis, pois eventual procedência do recurso resultaria no pretendido registro, decidindo-se acerca da qualificação registral.

O art. 198, inciso IV, da Lei nº 6.015/73 determina que, no procedimento da dúvida, sejam remetidas ao juízo competente as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Na mesma linha, o item 41 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, assim dispõe:

41. Não se conformando o apresentante com a exigência, 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:

a) o título será prenotado;

b) será anotada, na coluna "atos formalizados", à margem da prenotação, a observação "dúvida suscitada", reservando-se espaço para anotação do resultado;

c) após certificadas, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, será aquele rubricado em todas as suas folhas;

d) em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la no prazo legal;

e) certificado o cumprimento do acima disposto, as razões da dúvida serão remetidas ao Juízo competente, acompanhadas do título, mediante carga.

Nota: Se a suscitação da dúvida for eletrônica, o registrador digitalizará as razões da dúvida, o título e os documentos que o acompanham, informará se lhe foi apresentada a via original do título e a arquivará em ordem cronológica no classificador "Títulos das dúvidas registrais eletrônicas" até o trânsito em julgado. Sempre que o juiz reputar necessário, solicitará ao registrador que lhe apresente a via original do título, a qual não poderá ser desentranhada do classificador sem prévia autorização judicial.

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."

Há expressa previsão normativa, pois, quanto à necessidade do protocolo do título original em processo de dúvida. Também nos termos do art. 221, inciso IV, da Lei nº 6.015/73 mostra-se indispensável a apresentação da via original do título.

Ora, o exame de legalidade inerente à qualificação pressupõe exibição do título em si. Essa compreensão é pacífica nas decisões administrativas em matéria registral imobiliária, pois: "A cópia constitui mero documento e não instrumento formal previsto como idôneo a ter acesso ao registro e tendo em vista uma reavaliação qualificativa do título, vedado o saneamento intercorrente das deficiências da documentação apresentada (...)" (Apelação Cível nº 33.624-0/4, Rel. Des. Márcio Bonilha, j. 12/9/1996). Nesse sentido, há reiterados entendimentos do Conselho Superior da Magistratura (Apelação nº 17-6/0, Rel. Des. Luiz Tâmbara, j. 7.11.03; Apelação nº 7.120-0/9, Rel. Des. Sylvio do Amaral, j. 1º.6.87), merecendo destaque os mais recentes precedentes:

REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA PREJUDICADA - AUSÊNCIA DO TÍTULO - FORMAL DE PARTILHA - RECURSO NÃO CONHECIDO. (TJSP; Apelação Cível nº 0000702-10.2013.8.26.0480 ; Relator (a): HAMILTON ELLIOT AKEL ; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Data do Julgamento: 18/03/2014).

DÚVIDA - Necessidade de apresentação de documentos originais, não podendo haver registro de cópia de títulos - Ausência de impugnação de todos os itens da nota de devolução - Dúvida prejudicada - Recurso não conhecido.

REGISTRO DE IMÓVEIS - Imprescindibilidade de recolhimento do imposto de transmissão - Impossibilidade de ingresso registral. (TJSP; Apelação Cível 1009025-47.2015.8.26.0114; Relator (a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Data do Julgamento: 20/07/2017).

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida julgada procedente - Escritura pública de compra e venda e cessão, retificada e ratificada por outra escritura - Outorgantes vendedores falecidos - Não apresentação do título original para protocolo - Dúvida prejudicada - Recurso não conhecido. (TJSP; Apelação Cível 1004656-53.2017.8.26.0271; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Data do Julgamento: 18/07/2019).

Nesse cenário, a dúvida encontra-se prejudicada porque não consta dos autos o original do título que se pretendia ver registrado. Em razão disso, o presente recurso não comporta conhecimento.

E de acordo com precedentes atuais deste Col. Conselho Superior da Magistratura, ante o não conhecimento do recurso descabe prosseguir com o exame das questões de fundo por ausência de poder vinculativo dessa providência (nesse sentido: Apelação nº 1015740-40.2016.8.26.0577, Apelação nº 1000295-86.2017.8.26.0531 e Apelação nº 1001619-57.2016.8.26.0431).

Diante do exposto, pelo meu voto julgo a dúvida prejudicada e não conheço do recurso.

SEMA 1.1.3

PAUTA PARA A 9ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

PAUTA PARA A 9ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

(PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013)

(...)- Texto selecionado e originalmente divulgado pelo INR -

DÚVIDA REGISTRÁRIA - PROCESSO DIGITAL

20. Nº 1010076-09.2018.8.26.0302/50000 - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - JAÚ - Relator: Des. Ricardo Anafe Embargante: Michael Gean Contes. Embargado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jaú. Advogados: TIAGO ALEXANDRE ZANELLA - OAB/SP nº 304.365 e ALAN HUMBERTO JORGE - OAB/SP nº 329.181.

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0128/2020 - Processo 1017985-58.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1017985-58.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Imobiliária Samas Ltda - - Walter Safadi Negócios Imobiliários Ltda. - - Anis Abou Assali - - Lili David Assali - Vistos. Tendo em vista o decurso do trintídio legal da prenotação (fl.05), bem como a manifestação do Registrador (fls.60/64) reconsiderando a exigência, deverão os interessados, no prazo de 05 (cinco) dias, apresentar junto ao 11º Registro de Imóveis da Capital o original do documento que pretendem averbar junto à matrícula nº 149.955, sob pena de extinção e arquivamento. Ressalto que tal prazo tem natureza material, não tendo sido suspenso durante a situação de emergência de saúde. Após, deverá o Registrador, no prazo de 15 (quinze) dias, informar acerca da prenotação do título e eventual exigência. Por fim, abra-se vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: SILVANA BUSSAB ENDRES (OAB 65330/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0128/2020 - Processo 1018041-91.2020.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1018041-91.2020.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - José Roberto Marchesi - Vistos. Fl. 112: Embora superado o óbice no decorrer deste procedimento, vez que José Roberto Marchesi noticiou a compra da totalidade do imóvel, dispensando o registro prévio da partilha nos autos do divórcio de José Gonçalves do Nascimento e Naima Aparecida Saab, entendendo necessária a apresentação do acordo celebrado e homologado judicialmente entre José Gonçalves do Nascimento e Naima Aparecida Saab realizado na ação de alienação judicial de bens, formulada no decorrer deste procedimento no âmbito cível, para que se tenha comprovada a porção de cada cônjuge, sendo que deverá primeiramente haver o registro prévio deste acordo, para posterior registro das duas escrituras públicas. Feitas estas considerações, cumpra o suscitado integralmente a decisão e fls.109/110, no prazo de 10 (dez) dias, ou justifique a impossibilidade. Int. - ADV: LUIZ FERNANDO MUNHOS

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0128/2020 - Processo 1018904-47.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - BANCO SAFRA S/A - Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado por Oficial do 7º Registro de Imóveis da Capital, sob a alegação de que o Banco Safra S/A. por diversas vezes, compareceu a Serventia pleiteando que nas notificações referentes às intimações de Ana Regina Folegatti Duraes e seu marido Raymundo Duraes Netto, na qualidade de devedores fiduciantes, conste que ambos estão em local incerto e ignorado, com a consequente adoção da intimação por edital, nos termos do artigo 256, II do CPC. Juntou documentos às fls.05/08. A instituição financeira apresentou impugnação às fls.14/31. Esclarece que não requereu a instauração do presente procedimento, bem como foram lavradas duas certidões com conteúdos diferentes (nºs 847209 e 847210), razão pela qual a Serventia enviou nova notificação aos devedores, que restou novamente negativa. Salienta que, em razão das três diligências terem sido negativas, e uma vez que o imóvel encontrava-se de portas cerradas, não havendo suspeita de ocultação, pois inexistia sinal de habitantes em seu interior, bem como tocada a campainha sem qualquer atendimento e os vizinhos informarem não conhecerem os devedores, deveria ter sido certificado que eles estavam em local incerto e ignorado. Destaca que, desde dezembro de 2018, vem tentando concluir o procedimento de consolidação da propriedade, sendo que durante o seu curso a empresa FTX Confeccões LTA (devedora principal e emitente da cédula de crédito bancário) propôs ação revisional de contrato cumulada com ação declaratória de nulidade de registro de consolidação da propriedade fiduciária e antecipação de tutela. Os devedores fiduciantes tomaram conhecimento do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, tendo sido o procedimento julgado improcedente. Assim, requerem a substituição das certidões negativas para constar que os devedores se encontram em lugar incerto ou ignorado, ou alternativamente que mencionadas notificações sejam realizadas na via judicial. Juntou documentos às fls.132/140. O Registrador manifestou-se às fls.149/157, corroborando os argumentos expostos na inicial. Apresentou documentos às fls.158/172. O Ministério Público opinou pela improcedência do pedido (fls.175/176). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Primeiramente vislumbro a controvérsia existente nos autos em relação ao entendimento adotado pelo registrador e a pretensão do requerente, logo, havendo dúvida em relação ao procedimento a ser adotado poderá o registrador dirigir-se à Corregedoria Permanente e suscitar o respectivo procedimento de dúvida ou pedido de providências, em consonância com o dever de zelo e prudência que regem o âmbito registrário, bem como Cap. XIX, item 51.2 das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça. Logo, independente de requerimento do interessado, é facultado ao delegatário formular procedimento administrativo, para sanar dúvidas sobre o correto ato registrário a ser realizado. Em relação ao equívoco constatado na lavratura das certidões nºs 847209 e 847210, a conduta do Registrador foi analisada no procedimento que tramitou por este Juízo (pedido de providências nº 0012948-67.2020.8.26.0100), já arquivado. Feitas estas considerações, passo à análise do mérito. Pretende a instituição financeira que a Serventia Extrajudicial certifique que os destinatários estão em local ignorado ou incerto, com a consequentemente adoção da intimação por edital, nos termos do art. 256, II, do CPC. De acordo com as notificações de fls.07/08, nas três diligências realizadas pelo notificador não foi possível a intimação dos devedores, tendo sido deixada correspondência embaixo do portão, bem como não houve a adoção da intimação por hora certa, ante a não constatação de ocultação. No caso em exame, apesar das várias diligências efetuadas, foi impossível concluir que os devedores estão se ocultando, vez que sequer houve a possibilidade de acesso à residência ou entrega de correspondência a um porteiro. A certidão de ocultação, requisitos essencial para a efetivação da notificação por hora certa, nos termos dos artigos 252 a 256 do CPC, não pode decorrer do simples fato de não estarem os destinatários em sua residência. Nos termos do Capítulo XX, item 247.2: "Considera-se razoável a suspeita baseada em atos concretos ou indícios de que o devedor está se furtando de ser intimado, circunstâncias estas que deverão ser indicadas e certificadas de forma detalhada pelo Oficial". (g.n) Todavia, nesta hipótese não houve a certificação por plena impossibilidade de se atestar ou não a ocultação dos devedores, o que obsta a notificação por hora certa, ou que estão em local incerto ou não sabido, impedindo a notificação por edital. Destaco ainda que os prepostos gozam de fé pública, ou seja, o conteúdo das certidões é havido por verdadeiro, até prova em contrário, assim impossível a substituição de seus termos, como pleiteia o requerente. Logo, deverá a instituição financeira valer-se das vias ordinárias para alcançar sua pretensão, já que o Oficial de Justiça dispõe dos meios legais para entrar em contato com os moradores nestas situações. Diante do exposto, julgo improcedente o pedido de providências formulado por Oficial do 7º Registro de Imóveis da Capital, devendo o Banco Safra S/A buscar a via adequada para a satisfação de seus direitos. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: ADRIANA BUENO BARBOSA (OAB 160950/SP), SERGIO AFANASIEFF (OAB 215525/SP), ANTONIO FLAVIO LEITE GALVAO (OAB 32378/SP), JOSE OSVALDO BARARDI JUNIOR (OAB 270613/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - Vila São Pedro Construtora Spe Ltda - Vistos. Trata-se de dúvida inversa suscitada por Vila São Pedro Construtora Spe LTDA diante da negativa do Oficial do 12º Registro de Imóveis da Capital em proceder ao registro do título de transferência do imóvel matriculado sob nº 90.499, de propriedade do sócio da empresa, srº Hidetaka Mori, com a finalidade de integralizar o capital social. Após o cumprimento de algumas exigências, restou apenas uma, concernente à necessidade de comprovação do recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI. Juntou documentos às fls.93/121. Insurge-se a suscitante do óbice imposto, sob o argumento de que, nos termos do art. 156, II, § 2º da CF combinado art. 36, I do CTN, não incide ITBI na integralização de capital social de sócio da pessoa jurídica, por ser a operação garantida de imunidade. Sustenta que o registrador contrariou uma garantia constitucional. Apresentou documentos às fls.07/39. O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls.124/126). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Com razão o Registrador e a D. Promotora de Justiça. Diz o artigo 156, § 2º, I, da Constituição Federal: "Art. 156 - Compete aos Municípios instituir imposto sobre: II - transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição; 2º - O imposto previsto no inciso II: I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil; Compete ao Município, portanto, não só instituir o imposto de transmissão inter vivos como regular as hipóteses de exceção de incidência. Diz o artigo 37 do Código Tributário Nacional, em referência a esta exceção: Artigo 37- O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou cessão de direitos relativos à sua aquisição. § 1º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição decorrer de transações mencionadas neste artigo. § 2º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (anos) antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior, levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição. § 3º - Verificada a preponderância referida neste artigo, tornarse-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data de aquisição, sobre o valor do bem ou direito nesta data. § 4º - O disposto neste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante. Depreende-se da norma que, ao contrário do que alega a suscitada, a imunidade do tributo não é geral e irrestrita a toda e qualquer integralização do capital social, sendo a atividade econômica da sociedade relevante para a incidência do art. 156 da Constituição Federal. Ora, se há uma verificação a ser feita quanto a incidência do ITBI, esta deve ser realizada pelo Município, já que a Carta Magna atribuiu competência exclusiva a este ente da federação para a regularização deste imposto. Aplicando este pressuposto, o Município emitiu o Decreto Municipal nº 55.196/14, que dispõe: Art. 3º O Imposto não incide: ...III - sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital; § 4º Não se aplica o disposto nos incisos III a V do artigo 3º deste regulamento quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil. § 5º A Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico disciplinará os procedimentos necessários para a concessão de isenção e o reconhecimento da não incidência e da imunidade, relativamente ao Imposto. Ressalto que o parágrafo 5º atribui à Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico a competência para disciplinar os procedimentos necessários para verificar a validade da concessão de isenção. Tal procedimento encontra-se regulado no "site" da Secretaria, de forma a garantir o devido processo administrativo que assegura, tanto ao contribuinte quanto ao Município, que a incidência ou não do imposto levará em conta ampla produção de provas e documentos que darão certeza quanto ao objeto social das sociedades que pretendem imunidade. Se há tal procedimento, devidamente regulamentado pelo órgão competente, não cabe a este Juízo valorar documentos contábeis para permitir a incidência ou não do imposto devido quando da integralização do capital social. Neste contexto, cabe ao registrador fiscalizar o pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhe foram apresentados em razão do seu ofício, nos termos do artigo 289 da Lei 6.015/73, e dentre estes impostos encontra-se o de transmissão de bens imóveis, cuja prova de recolhimento ou isenção deve acompanhar o título apresentado, sob pena de responsabilidade solidária do registrador. É certo que ao Oficial de Registro cumpre fiscalizar o pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados, em razão de seu ofício, nos termos do art.289 da Lei de registros Públicos, sob pena de responsabilização pessoal do Delegatário. O Egrégio Conselho Superior da Magistratura já fixou entendimento no sentido de que a qualificação feita pelo registrador não vai além da aferição sobre a existência ou não de recolhimento do tributo, e não sobre a integralidade de seu valor, o que abrange a incidência de juros, multa e correção monetária. Neste sentido: "Ao oficial de registro incumbe a verificação de recolhimento de tributos relativos aos atos praticados, não a sua exatidão." (Apel. Cív. 20522-0/9- CSMSP - J.19.04.1995 - Rel. Antônio Carlos Alves Braga) "Todavia, este Egrégio Conselho Superior da Magistratura já fixou entendimento no sentido de que a qualificação feita pelo Oficial Registrador não vai além da aferição sobre a existência ou não de

recolhimento do tributo, e não sobre a integralidade de seu valor." (Apel. Cív. 996-6/6 CSMSP J. 09.12.2008 Rel.Ruy Camilo) "Este Egrégio Conselho Superior da Magistratura já fixou entendimento no sentido de que a qualificação feita pelo Oficial Registrador não vai além da aferição sobre a existência ou não de recolhimento do tributo, e não sobre a integralidade de seu valor."(Ap. Civ. 0009480-97.2013.8.26.0114 - Campinas - j.02.09.2014 - Rel. des. Elliot Akel) Ressalto que tal questão foi recentemente objeto de análise pelo Egrégio Conselho Superior da Magistratura, nos autos nº 1046651-45.2015.8.26.0100, de relatoria do Des. Pereira Calças: "Registro de imóveis decisão da Juíza Corregedora Permanente que afastou o óbice para o registro de contrato social por meio do qual um dos sócios integraliza parte do seu capital social mediante a transferência de dois imóveis exigência de recolhimento de encargos moratórios relativos ao atraso no pagamento do ITBI Apelação imposta pelo registrador Inteligência do artigo 202 da Lei nº 6.015/73 e do item 41.6 do Capítulo XX das Normas de Serviço Ilegitimidade recursal Recurso não conhecido. Apelação interposta pela Municipalidade de São Paulo Legitimidade reconhecida Terceira prejudicada Discussão a respeito da incidência de encargos moratórios pelo atraso no recolhimento de ITBI Atuação que extrapola as atribuições do Oficial Dever de fiscalização que se limita ao recolhimento do tributo Discussão que deve ser travada em processo administrativo tributário ou sem execução fiscal Sentença de improcedência da dúvida mantida" Logo, a suscitante deverá demonstrar o adimplemento do imposto de transmissão ou decisão judícia que extinguiu a obrigação, caso contrário, permanece o óbice para o registro a que se pretende. Diante do exposto, julgo procedente a dúvida inversa suscitada por Vila São Pedro Construtora Spe LTDA, em face da negativa do Oficial do 12º Registro de Imóveis da Capital, e conseqüentemente mantenho o óbice registrário. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: MOACIR CUSTODIO DE SOUZA (OAB 416871/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0122/2020 - Processo 1009527-86.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

Processo 1009527-86.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas - C.M.P.M. - - M.B.M. - Vistos, 1. Mantenho a decisão pela pertinência e permanência de seus fundamentos, respeitada a compreensão jurídica exposta pelas D. Dras. Advogadas. 2. A interdição de um dos cônjuges, por si só, não implica em divisão patrimonial. 3. A natureza jurídica das atividades desta Corregedoria Permanente é administrativa e não jurisdicional. 4. Os valores dos aluguéis dos móveis estão sendo pagos com recursos do Estado (delegação extrajudicial vaga), foi informado o setor da Fazenda Pública da constatação de significativos débitos devidos pelo Sr. Tabelião ao tempo do exercício da delegação em outro processo administrativo, portanto, compete relatar a situação acima referida aos órgãos com atribuições bastantes para o recebimento dos valores; conforme já efetuado anteriormente. 5. De outra parte, não consta que tenha havido quitação desses débitos ou o reconhecimento de serem indevidos pelo Sr. Antigo Tabelião. 6. Em razão da atuação administrativa, esta Corregedoria Permanente cumprirá o que for determinado no âmbito jurisdicional. Sem isso, os valores serão remetidos ao D. Juízo da interdição. 7. A decisão da E. Corregedoria Geral da Justiça não impediu a remessa de ofício comunicando o pagamento de valores pelo Estado a título locação. Ressalte-se, pelo as informações que constam, a permanência do débito de vultosa quantia em favor do Estado. 8. Não houve qualquer violação do devido processo legal por encerrar mera comunicação, tampouco foi determinada, nesta via administrativa, a constrição de qualquer valor que seguem remetidos ao D. Juízo da Interdição. 9. Encaminhe-se cópia da petição de fls. 410/415 e desta decisão à E. Corregedoria Geral da Justiça e ao D. Juízo da 12ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central da Comarca da Capital para conhecimento, por e-mail, servindo a presente decisão como ofício. Int. - ADV: SIMONE FERNANDES MATTAR (OAB 173092/SP), TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO (OAB 175186/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0122/2020 - Processo 1009527-86.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

Processo 1009527-86.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas - C.M.P.M. - - M.B.M. - Vistos, 1. Mantenho a decisão pela pertinência e permanência de seus fundamentos, respeitada a compreensão jurídica exposta pelas D. Dras. Advogadas. 2. A interdição de um dos cônjuges, por si só, não implica em divisão patrimonial. 3. A natureza jurídica das atividades desta Corregedoria Permanente é administrativa e não jurisdicional. 4. Os valores dos aluguéis dos móveis estão sendo pagos com recursos do Estado (delegação extrajudicial vaga), foi informado o setor da Fazenda Pública da constatação de

significativos débitos devidos pelo Sr. Tabelião ao tempo do exercício da delegação em outro processo administrativo, portanto, compete relatar a situação acima referida aos órgãos com atribuições bastantes para o recebimento dos valores; conforme já efetuado anteriormente. 5. De outra parte, não consta que tenha havido quitação desses débitos ou o reconhecimento de serem indevidos pelo Sr. Antigo Tabelião. 6. Em razão da atuação administrativa, esta Corregedoria Permanente cumprirá o que for determinado no âmbito jurisdicional. Sem isso, os valores serão remetidos ao D. Juízo da interdição. 7. A decisão da E. Corregedoria Geral da Justiça não impediu a remessa de ofício comunicando o pagamento de valores pelo Estado a título locação. Ressalte-se, pelo as informações que constam, a permanência do débito de vultosa quantia em favor do Estado. 8. Não houve qualquer violação do devido processo legal por encerrar mera comunicação, tampouco foi determinada, nesta via administrativa, a constrição de qualquer valor que seguem remetidos ao D. Juízo da Interdição. 9. Encaminhe-se cópia da petição de fls. 410/415 e desta decisão à E. Corregedoria Geral da Justiça e ao D. Juízo da 12ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central da Comarca da Capital para conhecimento, por e-mail, servindo a presente decisão como ofício. Int. - ADV: SIMONE FERNANDES MATTAR (OAB 173092/SP), TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO (OAB 175186/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)
