



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

07/05/2020

Edição N° 087



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 1.1

Publicam-se os Editais de Corregedores Permanentes

DICOGE 3 - PROCESSO Nº 2020/42263

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto: a) designo o Sr. Lucas Miguel de Camargo, preposto substituto do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições, Tutelas e Tabelaio de Notas da Sede da Comarca de Paranapanema, para responder pelo expediente da Unidade vaga em questão, a partir de 31.01.2020

DICOGE 3

PORTARIA Nº 18/2020

DICOGE 3

PROCESSO Nº 2020/42701

DICOGE 3

PORTARIA Nº 19/2020

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1004122-66.2018.8.26.0565 (Processo Digital)

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso e demais insurgências, mantendo-se a decisão administrativa

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1037040-29.2019.8.26.0100 (Processo Digital)

Aprovo o parecer da MM.^a Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, rejeito os embargos de declaração opostos. Publique-se

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1092785-91.2019.8.26.0100 (Processo Digital)

Aprovo o parecer da MM.^a Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso interposto. São Paulo, 10 de março de 2020

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1000013-32.2017.8.26.0019 (Processo Digital)

Aprovo o parecer da MM.^a Juíza Assessora da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto, e nego provimento ao recurso. Publique-se. São Paulo, 13 de março de 2020

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1000216-85.2019.8.26.0063 (Processo Digital)

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso interposto. Publique-se. São Paulo, 19 de março de 2020

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1005984-71.2018.8.26.0048 (Processo Digital)

Aprovo o parecer da MM.^a Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento. Publique-se. São Paulo, 20 de março de 2020

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1007929-87.2017.8.26.0320 (Processo Digital)

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou parcial provimento ao recurso interposto para afastar os motivos da recusa do 1º Tabelaio de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Limeira, acolhendo o requerimento de protesto datado de 21.06.2017, limitado às prestações vencidas na data da apresentação. São Paulo, 20 de março de 2020

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 0009006-08.2019.8.26.0344 (Processo Digital)

DESPACHO

DICOGE 1.1 - PROCESSO Nº 2010/86621

COMUNICADO CG Nº 270/2020

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 362 / 364

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança



**ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO
SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

CSM - Apelação nº 1002709-97.2017.8.26.0356
ACÓRDÃO

CSM - Apelação nº 1003196-21.2018.8.26.0457
ACÓRDÃO

CSM - Apelação Cível nº 1007822-05.2019.8.26.0019
ACÓRDÃO

CSM - Apelação nº 1012008-77.2019.8.26.0114
ACÓRDÃO

CSM - Apelação nº 1013445-56.2019.8.26.0114
ACÓRDÃO

CSM - Apelação nº 1028966-41.2019.8.26.0114
ACÓRDÃO

CSM - Apelação nº 0021658-65.2018.8.26.0482
ACÓRDÃO

CSM - Apelação nº 1002967-74.2019.8.26.0506
ACÓRDÃO

CSM - Apelação nº 1007075-44.2019.8.26.0152
ACÓRDÃO

CSM - 1017975-51.2019.8.26.0196/50000; Processo Digital
PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 06/05/2020

CSM - 1095366-16.2018.8.26.0100/50000; Processo Digital
PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 06/05/2020

CSM - 1001840-24.2020.8.26.0100; Processo Digital / 1004567-11.2018.8.26.0363; Processo Digital / 1021487-53.2019.8.26.0451; Processo Digital / 1024387-19.2019.8.26.0577; Processo Digital
PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 06/05/2020

SEMA 1.1 - 1001840-24.2020.8.26.0100; Processo Digital
PROCESSOS ENTRADOS EM 30/04/2020

SEMA 1.1 - 1024387-19.2019.8.26.0577; Processo Digital
PROCESSOS ENTRADOS EM 30/04/2020

SEMA 1.1 - 1004567-11.2018.8.26.0363; Processo Digital
PROCESSOS ENTRADOS EM 04/05/2020

SEMA 1.1 - 1021487-53.2019.8.26.0451; Processo Digital
PROCESSOS ENTRADOS EM 05/05/2020

SEMA - Nº 0011489-19.2019.8.26.0309 Processo Digital
DESPACHO



**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 0129/2020 - Processo 1025135-90.2020.8.26.0100
Dúvida - Notas

DICOGE 1.1

Publicam-se os Editais de Corregedores Permanentes

CORREGEDORES PERMANENTES

Diante do decidido em expedientes próprios, publicam-se os Editais de Corregedores Permanentes que seguem:

ITAPETININGA

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

1ª Vara Cível

1º Ofício Cível

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

2ª Vara Cível

2º Ofício Cível

1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos

2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos

3ª Vara Cível

3º Ofício Cível

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Gramadinho (anexado ao Registro Civil do 1º Subdistrito da Sede)

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Alambari

4ª Vara Cível

4º Ofício Cível

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da Sede

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Sarapuí

Setor das Execuções Fiscais (rodízio anual - a partir de abril/2020)

(...)

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

(...)

1ª Vara Cível

1º Tabelião de Notas

2ª Vara Cível

2º Tabelião de Notas

3ª Vara Cível

Unidade de Processamento Judicial - UPJ - 1ª a 4ª Varas Cíveis (executa os serviços auxiliares das 1ª a 4ª Varas Cíveis)

Tabelião de Protesto de Letras e Títulos

4ª Vara Cível

4º Tabelião de Notas

5ª Vara Cível

5º Ofício Cível

3º Tabelião de Notas

6ª Vara Cível

6º Ofício Cível

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da Sede

7ª Vara Cível

7º Ofício Cível

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Eugênio de Melo

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de São Francisco Xavier

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Monteiro Lobato

8ª Vara Cível

8º Ofício Cível

1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

(...)

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 3 - PROCESSO Nº 2020/42263

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto: a) designo o Sr. Lucas Miguel de Camargo, preposto substituto do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições, Tutelas e Tabelião de Notas da Sede da Comarca de Paranapanema, para responder pelo expediente da Unidade vaga em questão, a partir de 31.01.2020

PROCESSO Nº 2020/42263 - PARANAPANEMA

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto: a) designo o Sr. Lucas Miguel de Camargo, preposto substituto do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições, Tutelas e Tabelião de Notas da Sede da Comarca de Paranapanema, para responder pelo expediente da Unidade vaga em

questão, a partir de 31.01.2020. Baixe-se Portaria. Publique-se. São Paulo, 22 de abril de 2020. (a) RICARDO ANAFE - Corregedor Geral da Justiça

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 3

PORTARIA Nº 18/2020

PORTARIA Nº 18/2020

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

CONSIDERANDO a investidura do Sr. EDUARDO MARTINES JÚNIOR na delegação correspondente ao 7º Tabelião de Notas da Comarca da Capital, em 31 de janeiro de 2020, com o que se extinguiu a delegação antes conferida ao delegado relativa ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições, Tutelas e Tabelião de Notas da Sede da Comarca de Paranapanema;

CONSIDERANDO o decidido nos autos do Processo nº 2020/42263 - DICOGE 3.1, o disposto no parágrafo 2º, do artigo 39, da Lei Federal nº 8935, de 18 de novembro de 1994, e a regra do artigo 28, inciso XXIX do Regimento Interno do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo;

CONSIDERANDO a vacância da delegação correspondente ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições, Tutelas e Tabelião de Notas da Sede da Comarca de Paranapanema, declarada em 31 de janeiro de 2020, sob o número 2106, pelo critério de Remoção, conforme o decidido nos autos do Processo nº 2001/551 - DICOGE 1.

RESOLVE:

DESIGNAR para responder pela delegação vaga correspondente ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições, Tutelas e Tabelião de Notas da Sede da Comarca de Paranapanema, a partir de 31.01.2020, o Sr. LUCAS MIGUEL DE CAMARGO, preposto substituto da referida Unidade vaga.

Publique-se.

São Paulo, 22 de abril de 2020.

RICARDO MAIR ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 3

PROCESSO Nº 2020/42701

PROCESSO Nº 2020/42701 - JUQUIÁ

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto: a) designo o Sr. Caleb Matheus Ribeiro de Miranda, titular da delegação do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Vicente, para responder, excepcionalmente, pelo expediente da delegação vaga do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Juquiá, de 31.01.2020 a 02.02.2020; b) designo a Sra. Magna Maria Rolim de Camargo Martins, preposta substituta da Unidade vaga em questão, para responder pelo referido expediente, a partir de 03.02.2020. Baixe-se Portaria. Publique-se. São Paulo, 24 de abril de 2020. (a) RICARDO ANAFE - Corregedor Geral da Justiça.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 3

PORTARIA Nº 19/2020

PORTARIA Nº 19/2020

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

CONSIDERANDO a investidura do Sr. CALEB MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA na delegação correspondente ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Vicente, em 31 de janeiro de 2020, com o que se extinguiu a delegação antes conferida ao delegado relativa ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Juquiá;

CONSIDERANDO o decidido nos autos do Processo nº 2020/42701 - DICOGE 3.1, o disposto no parágrafo 2º, do artigo 39, da Lei Federal nº 8935, de 18 de novembro de 1994, e a regra do artigo 28, inciso XXIX do Regimento Interno do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo;

CONSIDERANDO a vacância da delegação correspondente ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Juquiá, declarada em 31 de janeiro de 2020, sob o número 2162, pelo critério de Provimento, conforme o decidido nos autos do Processo nº 2001/551 - DICOGE 1.

RESOLVE:

DESIGNAR para responder pela delegação vaga correspondente ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Juquiá, excepcionalmente, no período de 31 de janeiro a 02 de fevereiro de 2020, o Sr. CALEB MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA, delegado do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Vicente; e a partir de 03 de fevereiro de 2020, a Sra. MAGNA MARIA ROLIM DE CAMARGO MARTINS, preposta substituta da referida Unidade vaga.

Publique-se.

São Paulo, 24 de abril de 2020.

RICARDO MAIR ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1004122-66.2018.8.26.0565 (Processo Digital)

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso e demais insurgências, mantendo-se a decisão administrativa

PROCESSO Nº 1004122-66.2018.8.26.0565 (Processo Digital) - SÃO CAETANO DO SUL - ALDO JOSÉ ROSOLEM e OUTROS

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso e demais insurgências, mantendo-se a decisão administrativa. Publique-se. São Paulo, 13 de março de 2020. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - Advogados: SAMUEL ROSOLEM MARQUES, OAB/SP 369.789, SIMONE MARIA DE OLIVEIRA, OAB/SP 379.787 e ANA PAULA PENHA DE OLIVEIRA AGNELLI, OAB/SP 349.819

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1037040-29.2019.8.26.0100 (Processo Digital)

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, rejeito os embargos de declaração opostos. Publique-se

PROCESSO Nº 1037040-29.2019.8.26.0100 (Processo Digital) - SÃO PAULO - CHRISTIANO JORGE SANTOS e OUTROS -

Interessados: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OBELISCO, CYNTHIA TORRES CRISTOFARO e OUTROS.

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM.^a Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, rejeito os embargos de declaração opostos. Publique-se. São Paulo, 13 de março de 2020. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - Advogados: JOSÉ ANTÔNIO COSTA ALMEIDA, OAB/SP 256.530, WALKER ORLOVICIN CASSIANO TEIXEIRA, OAB/ SP 174.465 e CARLOS EDUARDO DE GÁSPARI VALDEJÃO, OAB/SP 112.204.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1092785-91.2019.8.26.0100 (Processo Digital)

Aprovo o parecer da MM.^a Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso interposto. São Paulo, 10 de março de 2020

PROCESSO Nº 1092785-91.2019.8.26.0100 (Processo Digital) - SÃO PAULO - ROBERTO AZRAK.

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM.^a Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso interposto. São Paulo, 10 de março de 2020. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - Advogado: CARLOS EDUARDO REIS TAVARES PAIS, OAB/MG 102.243.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1000013-32.2017.8.26.0019 (Processo Digital)

Aprovo o parecer da MM^a Juíza Assessora da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto, e nego provimento ao recurso. Publique-se. São Paulo, 13 de março de 2020

PROCESSO Nº 1000013-32.2017.8.26.0019 (Processo Digital) - AMERICANA - CARMEM CAROLINA MORO LUCHESI.

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM^a Juíza Assessora da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto, e nego provimento ao recurso. Publique-se. São Paulo, 13 de março de 2020. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - Advogados: LOURIVAL JOÃO TRUZZI ARBIX, OAB/SP 24.491 e NIVALDO LOPES RODRIGUES, OAB/SP 80.284.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1000216-85.2019.8.26.0063 (Processo Digital)

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso interposto. Publique-se. São Paulo, 19 de março de 2020

PROCESSO Nº 1000216-85.2019.8.26.0063 (Processo Digital) - BARRA BONITA - MELCÍADES HENRIQUE DE OLIVEIRA.

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso interposto. Publique-se. São Paulo, 19 de março de 2020. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - Advogado: HENRIQUE GONÇALVES DE OLIVEIRA, OAB/SP 75.604.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1005984-71.2018.8.26.0048 (Processo Digital)

Aprovo o parecer da MM.^a Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento. Publique-se. São Paulo, 20 de março de 2020

PROCESSO Nº 1005984-71.2018.8.26.0048 (Processo Digital) - ATIBAIA - MEINBERG FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL.

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM.^a Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento. Publique-se. São Paulo, 20 de março de 2020. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - Advogado: JOSÉ LUÍS DIAS DA SILVA, OAB/SP 119.848.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1007929-87.2017.8.26.0320 (Processo Digital)

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou parcial provimento ao recurso interposto para afastar os motivos da recusa do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Limeira, acolhendo o requerimento de protesto datado de 21.06.2017, limitado às prestações vencidas na data da apresentação. São Paulo, 20 de março de 2020

PROCESSO Nº 1007929-87.2017.8.26.0320 (Processo Digital) - LIMEIRA - HABITAT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou parcial provimento ao recurso interposto para afastar os motivos da recusa do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Limeira, acolhendo o requerimento de protesto datado de 21.06.2017, limitado às prestações vencidas na data da apresentação. São Paulo, 20 de março de 2020. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - Advogado: RAFAEL CORLATTI D`ORNELLAS, OAB/SP 232.002.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 0009006-08.2019.8.26.0344 (Processo Digital)

DESPACHO

PROCESSO Nº 0009006-08.2019.8.26.0344 (Processo Digital) - MARÍLIA - ALDO JOSÉ ROSOLEM - Interessado: INCORPORADORA MFMA SPE LTDA.

DESPACHO: Tal como esclarecido na r. Sentença recorrida, a questão aqui debatida também é objeto de controvérsia nos autos do Processo nº 1005346-86.2019.8.26.0344, em que se aguarda manifestação da ARISP para apreciação do recurso interposto (conforme se depreende de consulta realizada junto ao site do E. TJSP, nesta data). Assim sendo, a fim de se evitar decisões eventualmente contraditórias, aguarde-se o deslinde daquele feito, por 60 (sessenta) dias. Oportunamente, tornem conclusos. Int. São Paulo, 25 de março de 2020. (a) STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA, Juíza Assessora da Corregedoria - Advogados: NARCISO ORLANDI NETO, OAB/SP 191.338, HÉLIO LOBO JUNIOR OAB/SP 25.120, ANA PAULA MUSCARI LOBO, OAB/SP 182.368, LUIZA ROVAI ORLANDI, OAB/SP 376.773, BENJAMIM SOARES DE AZEVEDO, OAB/SP 19.814 e DANIELA SOARES DE AZEVEDO MANSO, OAB/SP 120.204

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 1.1 - PROCESSO Nº 2010/86621

COMUNICADO CG Nº 270/2020

(REPUBLICAÇÃO)

COMUNICADO CG Nº 270/2020

PROCESSO Nº 2010/86621 - BRASÍLIA/DF - CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA E OUTROS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes e responsáveis pelas unidades extrajudiciais vagas do Estado de São Paulo que nas próximas comunicações de excedente de receita deverá ser observado o trimestre formado pelos meses de MARÇO, ABRIL E MAIO/2020, sendo que os recolhimentos e comunicações à esta Corregedoria deverão ser efetuados somente no mês de junho/2020.

COMUNICA, FINALMENTE, que para referidas comunicações deverá ser adotado o novo modelo de ofício, o qual é encaminhado para o e-mail dos Diretores das Corregedorias Permanentes, sempre ao final de cada trimestre.

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 362 / 364

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança

COMUNICADO CG Nº 364/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - COTIA - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A5451479 e A5451485.

COMUNICADO CG Nº 363/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO - IBIRAPUERA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A5655061 e A5655062.

COMUNICADO CG Nº 365/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO BERNARDO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DO 1º SUBDISTRITO DA SEDE

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A5891858 e A5891861.

PROCESSO Nº 2016/113874 - RIBEIRÃO PRETO - 4º TABELIÃO DE NOTAS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A1370711, A1370724, A1370729, A1370730, A1370737 e A1370742.

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - 17º TABELIÃO DE NOTAS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A5317263, A5317288, A5317296, A5317325, A5317331, A5317334, A5317348 e A5317379.

COMUNICADO CG Nº 368/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - AMERICANA - 1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5592061.

COMUNICADO CG Nº 369/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO DISTRITO DE ITAQUERA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade

supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A0663255 e A0663259.

COMUNICADO CG Nº 370/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - OSASCO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DO 1º SUBDISTRITO DA SEDE

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5194551.

COMUNICADO CG Nº 371/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - ARAQUAQUARA - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DO 1º SUBDISTRITO DA SEDE

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5461926.

COMUNICADO CG Nº 372/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SANTOS - 7º TABELIÃO DE NOTAS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A5479599 e A5479600.

COMUNICADO CG Nº 361/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - PIRACICABA - 2º TABELIÃO DE NOTAS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5283089.

COMUNICADO CG Nº 362/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - CAMPINAS - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO DISTRITO DE BARÃO GERALDO

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A5684115, A5684117, A5684126 e A5684144.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação nº 1002709-97.2017.8.26.0356

ACÓRDÃO

Apelação nº 1002709-97.2017.8.26.0356

Registro: 2019.0001054548

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002709-97.2017.8.26.0356, da Comarca de Mirandópolis, em que é apelante EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS MOMESSO LTDA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MIRANDÓPOLIS.

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 1002709-97.2017.8.26.0356

Apelante: Empreendimentos Imobiliários Momesso Ltda

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Mirandópolis

VOTO Nº 38.007

Registro de loteamento - Certidões de ação de improbidade administrativa em curso contra um dos sócios da loteadora com importância econômica de quase cinco milhões de reais - Falta de comprovação de patrimônio suficiente para que a eventual procedência da demanda não afete os interesses econômicos dos futuros adquirentes - Impossibilidade dos próprios lotes garantirem o débito - Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Empreendimentos Imobiliários Momesso Ltda. contra a r. sentença de fls. 417/418, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registros de Imóveis e anexos da Comarca de Mirandópolis, mantendo a recusa do registro de loteamento em razão da existência de ação de improbidade administrativa em curso movida em face do sócio da loteadora.

Sustenta a apelante o cabimento do registro em razão de ser fictícia a existência das dívidas ante a ausência de decisão a respeito, bem como o dano pretendido na ação ser inexistente. Referiu ainda que o processado na ação de improbidade é proprietário de 30% do imóvel, competindo o registro mediante caução dos lotes (a fls. 421/433).

A D. Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 464/467).

É o relatório.

O artigo 18, inciso IV, alínea "b" e seu parágrafo 2º, da Lei nº 6.766/79, estabelecem:

IV - certidões:

(...)

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

(...)

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

Quanto à obrigatoriedade de se fazer prova da ausência de risco aos adquirentes dos lotes, além da previsão expressa contida no § 2.º do art. 18 da Lei 6.766/79, o Item 181 do Capítulo XX das NSCGJ assim dispõe:

181. As certidões de ações pessoais e penais, inclusive da Justiça Federal, e as de protestos devem referir-se ao loteador e a todos aqueles que, no período de 10 (dez) anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel; serão extraídas, outrossim, na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliados o loteador e os antecessores abrangidos pelo decênio, exigindo-se que as certidões tenham sido expedidas há menos de 6 (seis) meses.

Trata-se de exame a ser aferido caso a caso, de acordo com a natureza das ações, os valores discutidos e, especialmente, o patrimônio dos empreendedores.

O sócio da recorrente possui contra ele ação de improbidade administrativa com valor de R\$ 4.915.520,66 (quatro milhões novecentos e quinze mil, quinhentos e vinte reais e sessenta e seis centavos).

Apesar da ação de improbidade estar em curso não há elementos suficientes a indicar a exclusão do risco potencial de sua procedência.

A concessão de efeito suspensivo em agravo de instrumento não tem o condão de modificar a situação referida.

Tampouco é pertinente a discussão dos rumos da ação de improbidade administrativa nesta via recursal.

Não se adianta aqui o resultado da ação judicial, todavia, sua eventual procedência atingirá os interesses econômicos dos futuros adquirentes dos lotes frente à possibilidade de sua incidência direta sobre o valor do patrimônio do sócio da apelante.

Desse modo, a realização do registro do loteamento depende da prova de que as "ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes", o que pode ser feito por meio da demonstração jurídica da presença de patrimônio suficiente a tanto.

Entretanto, não há indicação de patrimônio bastante para suportar o montante de R\$ 4.915.520,66 e, assim, afastar o risco econômico dos futuros adquirentes.

A previsão legal estabelece a proteção dos futuros adquirentes quanto a questões patrimoniais que possam atingir o imóvel objeto do parcelamento do solo urbano, portanto, está presente a situação prevista no artigo art. 18 da Lei 6.766/1979.

A eventual procedência da ação de improbidade atingirá o loteamento como um todo indivisível em razão da condição de sócio daquele contra o qual é movida a ação, não sendo possível a limitação de lotes.

O requerimento de caução dos lotes do sócio em questão não é possível pelas seguintes razões: (i) ausência de previsão legal que não se amolda ao constante do artigo 18, inciso V, da Lei nº 6.766/79, (ii) não cabimento de garantia sem a indicação dos beneficiários e, principalmente, (iii) pela ausência de indicação do valor da garantia (lotes) frente ao débito.

Nesse quadro, não é possível afastar o óbice ao registro do loteamento concernente à existência de ação pessoal em face de um dos sócios da loteadora.

São diversos os precedentes deste Eg. Conselho Superior da Magistratura:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - NEGATIVA DE REGISTRO DE LOTEAMENTO - ARTIGO 18, § 2.º, DA LEI N.º 6.766/79 - necessidade de comprovação de patrimônio suficiente para a garantia do pagamento de dívida e de sua higidez - Possibilidade de dano a futuros adquirentes - dúvida procedente - Recurso não provido." (Apelação Cível n.º 0005919-13.2012.8.26.0272, Des. HAMILTON ELLIOT AKEL)

"REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE - NEGATIVA DE REGISTRO DE LOTEAMENTO - ARTIGO 18, § 2.º DA LEI 6766/79 - Necessidade de comprovação de patrimônio suficiente para a garantia do pagamento de dívida e de sua higidez - Possibilidade de dano a futuros adquirentes - Recurso não provido." (Apelação Cível n.º 0000701-23.2011.8.26.0374, Des. JOSÉ RENATO NALINI).

Nesse cenário, de fato, inviável o registro do loteamento, confirmando-se integralmente a r. sentença recorrida.

Por todo o exposto, pelo meu voto, nego provimento à apelação.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

ACÓRDÃO

Apelação nº 1003196-21.2018.8.26.0457

Registro: 2019.0001054542

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003196-21.2018.8.26.0457, da Comarca de Pirassununga, em que é apelante JOÃO GILBERTO PIRES, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA.

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 1003196-21.2018.8.26.0457

Apelante: João Gilberto Pires

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

VOTO Nº 38.016

Registro de Imóveis - Incorporação imobiliária - Incorporadora que não é titular da propriedade do terreno - Necessidade da participação da proprietária e da incorporadora nos atos de transmissão de direitos nos termos da lei Nº 4.591/64 - Contrato preliminar particular não registrado, inexistência de direito real de aquisição - Direito pessoal que não pode ser oposto a terceiro por não possuir eficácia Erga Omnes - Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por João Gilberto Pires contra a r. sentença a fls. 362/365, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca da Pirassununga, mantendo a recusa do ingresso de escritura pública de compra e venda de imóvel em razão da falta de anuência da incorporadora.

Sustenta o apelante o cabimento do registro em razão da presença de ato jurídico perfeito, inexistência de patrimônio de afetação e regularidade da escritura pública de compra e venda lavrada (fls. 373/386).

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 421/422).

É o relatório.

Na matrícula do imóvel há o registro da propriedade em nome de Macaw Incorporadora Lah Ltda., bem como da incorporação, este último em cumprimento a alvará judicial, sendo incorporadora a Associação Pró-Construção e Incorporação do Edifício Maison Royale (fls. 12/14).

Os arts. 31-A, caput, e 31-B, caput, da Lei nº 4.591/64 tem a seguinte redação:

"Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e

as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno."

Portanto, no caso em exame a constituição do patrimônio de afetação dependeria de atos formais a serem praticados conjuntamente pela proprietária do terreno e a incorporadora.

Como não ocorreu qualquer ato formal nesse sentido e tampouco houve decisão judicial a respeito, não houve a constituição de patrimônio de afetação.

O art. 28, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64 trata do instituto da incorporação imobiliária nos seguintes termos:

"Art. 28. (...)

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas."

Nestes termos, o incorporador é a figura central relativamente aos atos necessários à construção da edificação, competindo várias atividades para consecução da incorporação imobiliária.

De seu turno, o art. 29, caput, da Lei nº 4.591/64 traça os contornos jurídicos do incorporador ao dispor:

"Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas."

Assim, o incorporador pode ser o proprietário do terreno ou não.

No caso em análise, a incorporadora e a proprietária do terreno são pessoas jurídicas diversas.

Além disso, a incorporação e seu registro ocorreram por determinação judicial, não sendo fruto da autonomia privada da proprietária e da incorporadora.

Na hipótese do incorporador não ser proprietário do imóvel em que houve a construção do empreendimento, este deve receber mandato outorgado por instrumento público, com poderes especiais, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais do terreno.

Essa previsão está contida no art. 31, alínea "b" e § 1º, bem como no art. 35, § 4º, da Lei nº 4.591/64:

"Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

(...)

b) o construtor (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).

(...)

§ 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação

das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

Art. 35. (...)

§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o

§ 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput dêste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente."

Nessa linha, a outorga da escritura pública de compra e venda deverá ser realizada pelo proprietário do terreno e pelo incorporador, havendo disciplina legal da outorga de mandato pelo proprietário ao incorporador para tal finalidade.

Portanto, há necessidade da participação de ambos.

Na presente dúvida há a particularidade do registro da incorporação por ordem judicial, o que repercute na ausência de mandato voluntário na forma das prescrições legais acima referidas.

Seja como for, não é possível o registro do título apresentado em virtude da ausência de anuência da incorporadora.

A celebração do contrato de compra e venda, em forma pública, cumprindo o pactuado em instrumento particular celebrado em 10.10.2008, com termo de quitação firmado em 22/08/17 (fls. 04/08), encerra direito de natureza pessoal por não ter havido o registro de direito real de aquisição.

A natureza pessoal desse direito impede sua oposição à incorporadora, a qual, portanto, deve participar do contrato de compra e venda nos termos da Lei nº 4.591/64, notadamente em razão do registro da incorporação em data anterior à celebração da escritura pública de compra e venda.

A disponibilidade do direito da proprietária, por força do registro da incorporação, depende da participação do incorporador.

Nessa ordem de ideias, não é possível o registro do contrato de compra e venda sem a anuência da incorporadora.

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 Cível nº 1007822-05.2019.8.26.0019

ACÓRDÃO

Apelação Cível nº 1007822-05.2019.8.26.0019

Registro: 2019.0001054539

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007822-05.2019.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que é apelante WALLACE MULLER CARLOS E OUTROS, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE AMERICANA.

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 1007822-05.2019.8.26.0019

Apelante: Wallace Muller Carlos e outros

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

VOTO Nº 38.008

Registro de Imóveis - Instrumento de compra e venda de lote, com pacto de alienação fiduciária - Item 171 das NSCGJ - É vedado o registro de alienação voluntária, com formação de condomínio voluntário, que implique fraude ou qualquer outra hipótese de descumprimento da legislação de parcelamento do solo urbano - Ausência de vínculo pessoal entre os adquirentes a justificar a aquisição em condomínio geral, mesmo que para fins de investimento - Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta por Wallace Muller Carlos e outros contra r. sentença de fls. 94/98, que julgou procedente a dúvida e manteve a negativa ao registro de instrumento particular de compra e venda, com pacto adjeto de garantia fiduciária tendo por objeto lote situado em loteamento registrado.

Os apelantes sustentam a ausência de ilegalidade na formação de condomínio voluntário, a falta de interesse no desmembramento do lote, a intenção de investimento imobiliário e a não aquisição de fração ideal de forma a competir o registro do título (a fls. 110/112).

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (a fls. 127/130).

É o relatório.

Inicialmente observo a existência de precedente específico deste C. Conselho Superior da Magistratura envolvendo outro lote no mesmo loteamento, cujo contrato era idêntico ao ora apresentado a registro.

A ementa do referido precedente administrativo é a seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS. Instrumento de compra e venda de lote, com pacto de alienação fiduciária. Item 171 das NSCGJ. É vedado o registro de alienação voluntária, com formação de condomínio voluntário, que implique fraude ou qualquer outra hipótese de descumprimento da legislação de parcelamento do solo urbano. Recurso desprovido (Apelação Cível: 1000889-50.2018.8.26.0019, Rel. Des. Pinheiro Franco, j. 22/10/2018).

Apesar da não ocorrência de efeito semelhante a coisa julgada material ou de preclusão administrativa, este julgamento seguirá a mesma fundamentação uma vez que não houve modificação da compreensão deste Colegiado.

Foi prenotado no registro de imóveis instrumento particular de compra e venda, com pacto de alienação fiduciária em garantia (a fls. 21/36), nos termos do art. 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64, com a redação da Lei n. 9.514/97, que tem por objeto o imóvel matriculado sob o n. 130.722.

O negócio jurídico que se busca o registro, portanto, envolve compra de imóvel, na qual figuram como compradores Wallace Muller Carlos e Valdeci Candido, procurando os outorgados a instituição de condomínio civil, com frações ideais de 50% para cada um dos compradores, nos termos do parágrafo único do art. 1.315 do Código Civil.

Muito embora sustentem os apelantes que a venda em favor de dois adquirentes não configura alteração do loteamento e tampouco esteja sendo feita em parte certa e localizada do lote, mas sim em frações ideais do todo, está demonstrado, na hipótese, que a venda está sendo feita a pessoas que não possuem qualquer vínculo entre si.

Tampouco faz sentido a afirmação de se cuidar de investimento imobiliário entre pessoas sem contato pessoal anterior

(informado nos autos) e, igualmente, qual o projeto financeiro em consideração à situação fática existente, bem como da aquisição do imóvel pela importância total de R\$ 129.000,00 (cento e vinte e nove mil reais).

Como se observa do precedente acima indicado ocorre a existência de outros títulos de alienação celebrados em situação idêntica à presente, o que é bastante para se concluir pela tentativa de descaracterização do plano de loteamento aprovado pelo município com o devido registro na serventia imobiliária e divisão de quadras e lotes, em atendimento às posturas legais, urbanísticas e ambientais.

De outra parte, a afirmação dos apelantes de que não pretendem efetuar o desdobro do lote não afasta a fundamentação exposta.

A incomum situação da aquisição de um lote em condomínio geral por pessoas sem relacionamento anterior, associada à tentativa de registro de título semelhante no mesmo loteamento é suficiente para se concluir que o ingresso de títulos dessa natureza poderia levar à modificação do plano do loteamento, o que afronta normas cogentes.

As Normas de Serviço desta Corregedoria Geral da Justiça também tratam do tema, em seu Capítulo XX, com expressa vedação à formação de condomínio voluntário que traduza fraude à Lei 6.766/79:

171. É vedado o registro de alienação voluntária de frações ideais com localização, numeração e metragem certas, ou a formação de condomínio voluntário, que implique fraude ou qualquer outra hipótese de descumprimento da legislação de parcelamento do solo urbano, de condomínios edilícios e do Estatuto da Terra. A vedação não se aplica à hipótese de sucessão causa mortis.

Por fim, além do precedente específico mencionado, há vários outros deste E. Conselho Superior da Magistratura, a exemplo dos seguintes:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Escritura pública de compra e venda - Alienação de fração ideal de imóvel a pessoas sem vínculos Vedação - Desdobro de lote - Registro obstado Item. 171 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - Recurso desprovido (Apelação Cível: 1000352-08.2018.8.26.0584, Rel. Des. Pinheiro Franco, j. 24/01/2019).

REGISTRO DE IMÓVEIS - ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE FRAÇÃO IDEAL - ELEMENTOS INDICATIVOS DE PARCELAMENTO ILEGAL DO SOLO - IMÓVEL DESMEMBRADO EM TAMANHO INFERIOR AO DO MÓDULO RURAL - OFENSA AO SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO RURAL - AUSÊNCIA, DEMAIS, DE VÍNCULO ENTRE OS COPROPRIETÁRIOS - DESQUALIFICAÇÃO REGISTRAL CONFIRMADA - REGISTRO OBSTADO - RECURSO DESPROVIDO. (Apelação n.º 0000881-74.2015.8.26.0414, Des. PEREIRA CALÇAS).

REGISTRO DE IMÓVEIS - Escritura pública de venda e compra de fração ideal - Elementos indicativos de parcelamento ilegal do solo - Vendas sucessivas de frações ideais do mesmo bem imóvel - Ausência de vínculo entre os coproprietários - Erros pretéritos não justificam outros - Adquirentes cientes da orientação normativa do C. CSM e da E. CGJ - Desqualificação registral confirmada - Registro obstado - Recurso provido. (Apelação Cível n.º 0009405-61.2012.8.26.0189, Des. RENATO NALINI).

Por todo o exposto, pelo meu voto, nego provimento à apelação.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação n° 1012008-77.2019.8.26.0114

ACÓRDÃO

Apelação n° 1012008-77.2019.8.26.0114

Registro: 2019.0001054530

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012008-77.2019.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante AMAURY CESAR MAGNO, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS.

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 1012008-77.2019.8.26.0114

Apelante: AMAURY CESA MAGNO

Apelado: 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS

VOTO Nº 38.012

Registro de Imóveis - ITBI - Registro de compromisso de compra e venda - Lei Municipal que cria hipótese de incidência de ITBI - Impossibilidade de reconhecimento de inconstitucionalidade na via administrativa - Dever do Registrador na fiscalização do correto recolhimento - Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta por Amaury César Magno contra a r. sentença[1] que julgou procedente a dúvida suscitada pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP, que obstava registro de compromisso de compra e venda. Sustenta o recorrente, em síntese, a inexigibilidade de prova do recolhimento do ITBI, ante a inconstitucionalidade da lei municipal que tem como fato gerador do imposto sobre transmissão o compromisso de compra e venda, certo que apenas a efetiva transferência da propriedade é que poderia ensejar a tributação[2].

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso[3].

É o relatório.

O art. 289 da Lei nº 6.015/73 é expresso ao indicar que é dever do registrador fiscalizar o pagamento dos tributos incidentes:

"Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício".

A omissão do titular da delegação pode levar à sua responsabilidade solidária no pagamento do tributo, nos termos do art. 134, VI, do Código Tributário Nacional - CTN.

Por sua vez, a Lei nº 12.391, de 20 de outubro de 2005, do Município de Campinas dispõe que o ITBI possui por fato gerador o compromisso de compra e venda, conforme previsto em seu art. 2º, IV, e art. 7º, II.

Embora não se trate de matéria unânime na jurisprudência de nossos Tribunais, ao menos perante este C. Conselho Superior da Magistratura, os precedentes mais recentes são no sentido de que, por se tratar de órgão administrativo, não é cabível a declaração de inconstitucionalidade de normas municipais para afastar, nessas hipóteses, a incidência do ITBI:

"Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente, impedindo-se o registro de Escritura Pública de venda e compra, englobando cessão - Ausência de recolhimento de imposto - ITBI que é devido pela cessão e pela venda e compra - Impossibilidade de reconhecimento de inconstitucionalidade e de decadência ou prescrição pela via administrativa -

Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1123982-06.2015.8.26.0100; Relator: Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 17/10/2016; Data de Registro: 7/11/2016).

"REGISTRO DE IMÓVEIS. ITBI. Registro de escritura de compra e venda. Lei Municipal que cria hipótese de incidência na cessão de compromissos de compra e venda. Transmissão de propriedade. Dever do Registrador na fiscalização do correto recolhimento. Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1023519-09.2018.8.26.0114; Relator: Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Campinas - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/8/2019; Data de Registro: 20/8/2019).

Por essas razões, havendo lei local criando a hipótese de incidência aqui tratada, não cabe ao Oficial de Registro entender pela impossibilidade de tributação. Tal matéria deverá ser discutida, se for o caso, no campo jurisdicional.

Da mesma forma, a exigência de comprovação de quitação do ITBI encontra previsão legal no art. 47, § 2º, da mesma Lei Complementar Municipal nº 34/2005, não podendo o Oficial se omitir na sua fiscalização.

Em recente decisão proferida pela Eg. Corregedoria Geral da Justiça, em pedido de providências contra Tabelião de Notas, nos termos do parecer da lavra do MM. Juiz Assessor José Marcelo Tossi Silva, tal entendimento foi novamente consagrado:

"TABELIÃO DE NOTAS - Recusa em lavrar escritura de compra e venda sem a consignação da existência de prévia cessão de compromisso de compra e venda e sem a prova do recolhimento do Imposto de Transmissão 'inter vivos' - ITBI, devido pela cessão - Pretensão de reconhecimento da inconstitucionalidade e ilegalidade da lei municipal que prevê a incidência do tributo na cessão de compromisso de compra e venda - Inadequação do procedimento de dúvida para tal finalidade - Recurso não provido, com observação. (Processo CG nº 1064887-74.2017.8.26.0100, DJE 26/2/2018)".

Nesse cenário, a manutenção da r. sentença é medida que se impõe.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

Notas:

[1] Fls. 53/56.

[2] Fls. 62/68.

[3] Fls. 88/90.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação nº 1013445-56.2019.8.26.0114

ACÓRDÃO

Apelação nº 1013445-56.2019.8.26.0114

Registro: 2019.0001054547

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013445-56.2019.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante MARCELLO CASSAVIA, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS.

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 1013445-56.2019.8.26.0114

Apelante: Marcello Cassavia

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

VOTO Nº 38.017

Registro de Imóveis - Inventário - Ofensa ao princípio da continuidade - Necessidade de partilhas sucessivas - Impossibilidade de registro - Óbice mantido - Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta por Marcello Cassavia contra a r. sentença que julgou procedente dúvida suscitada pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP, mantendo o óbice levantado para ingresso do título na serventia imobiliária[1].

Afirma o apelante, em síntese, que não houve transmissão per saltum, pois apresentadas as primeiras declarações em separado para cada um dos falecidos, com os respectivos recolhimentos de ITCMD. Sustenta ser possível a cumulação de inventários para partilha de herança deixada pelos dois cônjuges, tanto que, em relação ao registro dos demais imóveis partilhados, não foi apresentado nenhum óbice[2].

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso[3].

É o relatório.

O apelante apresentou a registro o formal de partilha expedido nos autos da ação de inventário conjunto dos bens deixados por Ruy Cassavia e Pérola Machado Luz Cassavia. Como é sabido, a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada a seus requisitos formais e sua adequação aos princípios registrais, conforme o disposto no item 119, do Capítulo XX, das NSCGJ[4]. Este C. Conselho Superior da Magistratura tem decidido, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial[5].

Ocorre que as regras quanto à possibilidade de inventários sucessivos, para fins processuais, são diferentes dos rigores dos princípios que vigoram no campo dos registros públicos e com eles não se confundem.

No caso concreto, constam da matrícula do imóvel[6], como titulares de domínio, Ruy Cassavia e Pérola Machado Luz Cassavia. Contudo, no título apresentado a registro, houve a partilha da integralidade dos imóveis objeto da herança[7], sem que, primeiramente, tenha havido a partilha dos bens deixados por Ruy Cassavia, que faleceu antes da esposa Pérola. Sendo assim, ainda que inventariados de modo conexo e por instrumento conjunto, os bens dos falecidos deveriam ter sido paulatinamente partilhados quanto ao seu ingresso no registro de imóveis, conforme a ordem de falecimentos, ressalvadas hipóteses de comoriência, o que não ocorreu no caso concreto.

Pelo princípio da continuidade, ou do trato sucessivo, compete a transmissão da propriedade ao espólio herdeiro, e assim sucessivamente, não sendo possível a transmissão da propriedade diretamente aos herdeiros filhos, pelo fato daquele que faleceu posteriormente ainda estar vivo quando aberta a sucessão anterior. A cumulação de inventários visa privilegiar a economia processual, mas não é apta a afastar a previsão de partilhas distintas, sucessivas e sequenciais, aplicáveis no caso em tela.

O pleito da apelante se assimila à partilha per saltum, que já teve tratamento em diversos precedentes deste Colendo Conselho Superior da Magistratura (Apelação nº 917-6/7, Rel. Des. RUY CAMILO, j. 4.11.08; Apelação nº 1.067-6/4, Rel. Des. RUY CAMILO, j. 14.4.09). Confirma-se, também, os seguintes precedentes:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de Adjudicação casal falecido com único herdeiro inexistência de comoriência necessidade da realização de partilhas sucessivas violação do princípio da continuidade necessidade de retificação do título judicial para acesso ao fôlio real - Recurso não provido (TJSP, Conselho Superior da Magistratura, APELAÇÃO CÍVEL Nº 0051003-05.2011.8.26.0100).

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida - Formal de partilha - Transmissão per saltum que se não coaduna com o princípio da continuidade (Lei nº 6.015/73, arts. 195 e 237) - Jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura - Recurso não provido. (TJSP, Conselho Superior da Magistratura, APELAÇÃO CÍVEL Nº 0002506-52.2009.8.26.0383).

E mais recentemente:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Ação de inventário/arrolamento envolvendo mais de um falecido - Sentença homologatória de partilhas sucessivas - Impossibilidade de registro - Princípio da continuidade - Óbice mantido - Recurso desprovido. (TJSP, Conselho Superior da Magistratura, APELAÇÃO CÍVEL Nº 0001207-39.2016.8.26.0498).

Nesse cenário, para que a continuidade registrária seja preservada, mostra-se indispensável o registro do título por meio do qual a pré-morta recebeu o bem deixado pelo autor da herança para, em seguida, ser registrada o formal de partilha que atribuiu aos herdeiros filhos a totalidade do bem.

A propósito, dispõe o art. 237 da Lei nº 6.015/73: "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".

Por essas razões, a hipótese é de manutenção do óbice levantado na nota devolutiva ora impugnada.

Diante do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

Notas:

[1] Fls. 308/311.

[2] Fls. 322/329.

[3] Fls. 362/364.

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

[5] Apelação Cível nº 413-6/7; Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453.

[6] Fls. 192/193.

[7] Fls. 159/160 e sentença homologatória a fls. 161.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação nº 1028966-41.2019.8.26.0114

ACÓRDÃO

Apelação nº 1028966-41.2019.8.26.0114

Registro: 2019.0001054544

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028966-41.2019.8.26.0114, da Comarca de Campinas,

em que é apelante MUNICÍPIO DE CAMPINAS, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS.

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 1028966-41.2019.8.26.0114

Apelante: Município de Campinas

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

VOTO Nº 38.001

COMPETÊNCIA - Procedimento de dúvida imobiliária - Vara da Corregedoria Permanente.

DESAPROPRIAÇÃO - Carta de sentença expedida em ação de desapropriação que teve natureza contenciosa - Forma originária de aquisição da propriedade - Princípio da continuidade - Óbice afastado.

CARTA DE SENTENÇA - Cópia simples do termo de encerramento - Título incompleto - Necessidade de apresentação do título em sua totalidade - Recurso não provido, com observação.

Trata-se de apelação interposta pelo Município de Campinas contra r. sentença que manteve a recusa do registro da desapropriação do imóvel objeto da matrícula nº 57.352 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Campinas porque a atual proprietária não participou da ação de desapropriação e porque a carta de sentença não foi apresentada em sua totalidade, pois a última página foi substituída por cópia simples do documento.

A apelante, em preliminar, arguiu a competência absoluta da Vara da Fazenda Pública para o processo de dúvida. No mérito alegou que a ação de desapropriação foi julgada, em definitivo, por v. acórdão prolatado em junho de 1972 e teve como réus os então proprietários do imóvel. Disse que o imóvel foi doado para Satie Goto no ano de 1977, depois da desapropriação, de forma irregular, uma vez que já não era de propriedade dos doadores. Asseverou que a desapropriação é forma originária de aquisição do domínio e que o seu registro não se vincula ao princípio da continuidade. Por fim, a substituição da última página da carta de sentença constitui mera irregularidade, ao passo que a obtenção de nova carta de sentença poderá ser dificultada em razão do tempo decorrido a partir do julgamento do processo (fls. 90-96).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 113/114).

É o relatório.

O procedimento de dúvida imobiliária tem natureza administrativa (artigo 204 da Lei nº 6.015/73), não se confunde com ação ou causa que tenha o Município nos polos ativo ou passivo, e não se submete à competência privativa das Varas da Fazenda Pública.

Ao contrário, o inciso II do art. 38 do Decreto-Lei Complementar nº 3/69 atribuí a competência para o julgamento do procedimento de dúvida imobiliária ao Juiz da Vara de Registros Públicos, que equivale aos Corregedores Permanentes nas Comarcas em que não existem varas privativas de registros públicos:

"Artigo 38 - Aos Juízes das Varas dos Registros Públicos, ressalvada a Jurisdição das Varas Distritais, compete:

(...)

II - dirimir as dúvidas dos oficiais de registro e tabeliães, quanto aos atos de seu ofício e as suscitadas em execução de sentença proferida em outro juízo, sem ofender a coisa julgada; (...)"

Rejeito, por esses motivos, a arguição de incompetência do Juiz Corregedor Permanente.

A apelante pretende o registro de carta de sentença extraída do Processo nº 510/66 da Segunda Vara Cível da Comarca de Campinas, consistente em ação de desapropriação contenciosa movida pelo Município de Campinas contra Domício Pacheco e Silva e Tomekiti Goto.

A ação de desapropriação foi julgada, em definitivo, por v. acórdão prolatado em 28 de junho de 1972, e teve por objeto área a ser desmembrada do imóvel que era objeto da matrícula nº 9.964, então de propriedade de Tomekiti Goto e Ayako Goto que o doaram, em agosto de 1977, para Satie Goto (fls. 43-46).

Posteriormente, em 27 de dezembro de 1988, foi aberta a matrícula nº 57.352 para o imóvel desapropriado, mas ainda constando como proprietária Satie Goto em razão da inexistência de registro da desapropriação (fls. 41/42).

A doação do imóvel para Satie Goto, porém, não impede o registro da carta de sentença porque a desapropriação contenciosa é forma originária de aquisição da propriedade e porque, ademais, eventual litígio sobre o domínio, envolvendo os antigos e a atual proprietária, será resolvido na forma previsto no art. 34 do Decreto-Lei nº 3.365/41:

"Art. 34. O levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade, de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado, e publicação de editais, com o prazo de 10 dias, para conhecimento de terceiros.

Parágrafo único. Se o juiz verificar que há dúvida fundada sobre o domínio, o preço ficará em depósito, ressalvada aos interessados a ação própria para disputa-lo".

Essa solução mantém consonância com os precedentes deste Col. Conselho Superior da Magistratura, como se verifica no v. acórdão prolatado na Apelação Cível nº 789-6/1, da Comarca de Ribeirão Preto, de que foi relator o Desembargador Ruy Camilo:

"O tema não é novo e a questão ora em foco já se acha pacificada no âmbito deste Conselho Superior, mercê da reiteração de julgados.

Nesse ritmo, eis o definido na Apelação Cível nº 58.456-0/0, da Comarca de Osasco, relatada pelo E. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição (D.O.E., Poder Judiciário, Caderno I, Parte I, 29 de novembro de 1999, pág. 5):

EMENTA: Registro de Imóveis - Dúvida - Ingresso de carta de adjudicação - Ação de desapropriação que atingiu área a ser desmembrada de área maior, sem indicação dos lotes atingidos, além da apuração do remanescente - Óbices não prestigiados - Inexistência de ofensa aos princípios registrários - Recurso improvido - Decisão mantida.

... Inconsistente o recurso, impondo-se a manutenção da r. decisão de primeiro grau. E isso porque é admissível o ingresso do título, consistente na carta de adjudicação extraída dos autos da ação de desapropriação ajuizada pela Telecomunicações de São Paulo S.A. - TELESP, que tramitou perante a 13ª Vara da Justiça Federal, da Seção Judiciária de São Paulo, sem a indicação dos lotes atingidos e a apuração do remanescente, na medida em que o registro, tal como pretendido, refere-se a uma aquisição originária, não ofendendo os princípios registrários.

... Na verdade, a desapropriação... tem sido considerada como forma originária de aquisição da propriedade, independentemente, portanto, da relação de continuidade do registro, consoante pacífico entendimento deste Conselho Superior da Magistratura (Apelações Cíveis nºs 3.008-0, da Comarca de Palmeira D'Oeste; 3.397-0, da Comarca de Piracicaba; 7.849-0/5, 7.850-0/0, 7.850-0/4, 7.851-0/4, 7.860-0/5, 7.871-0/5 e 8.293-0/4, da Comarca de Guarulhos; 9.461-0/9, da Comarca de Sorocaba, e 9.937-0/1, da Comarca de Capão Bonito).

Imbuído do mesmo espírito o V. Acórdão proferido na Apelação Cível nº 67.912-0/2, da Comarca de São Paulo, em que figurou como relator o E. Des. Luís de Macedo (D.O.E., Poder Judiciário, Caderno I, Parte I, 1º de agosto de 2000, pág. 3):

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida - Desapropriação - Modo originário de aquisição da propriedade - Inocorrência de ofensa aos princípios da especialidade e da continuidade - Registro possível - Recurso não provido.

...A aquisição por desapropriação se dá de modo originário, sem vinculação com os registros anteriores, não se justificando, por tal razão, o óbice apresentado, fundado na necessidade de apuração do remanescente para atendimento dos princípios da especialidade e continuidade.

No caso dos autos o imóvel desapropriado se encontra perfeitamente descrito e caracterizado, viabilizando a abertura de matrícula, cuja ausência de vinculação com os registros anteriores implica na inaplicabilidade dos referidos princípios registrários (...).

Contudo, a carta de sentença que foi apresentada para registro (fls. 11-39) está incompleta porque falta a última página, consistente no termo de encerramento, que segundo informado pelo Sr. Oficial de Registro e admitido pela apelante foi substituída por cópia simples (fls. 39).

Porém, a carta de sentença constitui título único e deve ser apresentada em sua totalidade, em consonância com o art. 221 da Lei nº 6.015/73:

"Art. 221 - Somente são admitidos registro:

(...)

IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo (...).

Assim, a substituição da última página da carta de sentença por cópia extraída pela apelante alterou a substância do título de origem judicial, o que impede o seu registro.

Portanto, para o registro da desapropriação deverá ser apresentada nova carta de sentença, em sua totalidade.

Ante o exposto, por ser o registro inviável em razão da não apresentação da carta de sentença por inteiro, nego provimento ao recurso.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação nº 0021658-65.2018.8.26.0482

ACÓRDÃO

Apelação nº 0021658-65.2018.8.26.0482

Registro: 2020.0000211822

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0021658-65.2018.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que é apelante ASSOCIAÇÃO PARQUE RESIDENCIAL DAMHA III - PRESIDENTE PRUDENTE, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE.

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

"Declararam 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 PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE).

São Paulo, 16 de março de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelante: Associação Parque Residencial Damha III - Presidente Prudente

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

VOTO Nº 31.103

Registro de Imóveis - Apelação - Divergência sobre o valor exato dos emolumentos - Ausência de ingresso do título por falta de recolhimento do valor exigido - Cancelamento da prenotação - Descumprimento da Lei nº 11.331/02, art. 30 - Inadequação do procedimento adotado - Dúvida prejudicada - Recurso não conhecido.

1. Trata-se de apelação interposta pela ASSOCIAÇÃO PARQUE RESIDENCIAL DAMHA III - PRESIDENTE PRUDENTE contra r. sentença que, no julgamento da dúvida, manteve a negativa de registro da escritura de doação até o recolhimento dos emolumentos, calculados conforme aplicação do art. 7º, III, da Lei nº 11.331/02 (base de cálculo do ITBI).

A apelante sustenta, em síntese, que: a) A base de cálculo correta para cálculo e recolhimento dos emolumentos devidos para fins de registro da Escritura Pública de Doação, apresentada ao 2º Registro de Imóveis e Anexos de Presidente Prudente-SP, por meio do protocolo 278.615, é aquela prevista no inciso III do artigo 7º da Lei nº 11.331/2002; e b) O valor da base de cálculo utilizada para o recolhimento do imposto de transmissão inter vivos mencionado no inciso III do artigo 7º da Lei nº 11.331/2002 é o mesmo valor da base de cálculo utilizada para o recolhimento do ITCMD apresentada na escritura pública de fls. 26/29.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

DECIDO.

2. O recurso não merece conhecimento.

O tema em julgamento limita-se a verificação do montante exigido a título de emolumentos pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Presidente Prudente para fins de ingresso no fólio real de escritura de doação (imóveis matriculados sob os nºs 61.501 e 61.502 da mencionada serventia imobiliária) lavrada no 4º Tabelionato de Notas de Presidente Prudente e devidamente prenotada.

O Registrador de Imóveis sustenta, com base no art. 7º, inciso III, da Lei nº 11.331/02, que prevalece para fixação dos emolumentos devidos o que for maior entre: I - preço ou valor econômico da transação ou do negócio jurídico declarado pelas partes;

II - valor tributário do imóvel, estabelecido no último lançamento efetuado pela Prefeitura Municipal, para efeito de cobrança de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, ou o valor da avaliação do imóvel rural aceito pelo órgão federal competente, considerando o valor da terra nua, as acessões e as benfeitorias; III - base de cálculo utilizada para o recolhimento do imposto de transmissão inter vivos de bens imóveis. Parágrafo único - Nos casos em que, por força de lei, devam ser utilizados valores decorrentes de avaliação judicial ou fiscal, estes serão os valores considerados para os fins do disposto na alínea b do inciso III do artigo 5º desta lei - motivo bastante para sustentar o cálculo com base no valor da construção e do terreno atualizado para fins de ITBI (nos termos das certidões de fls. 30/33).

A recorrente alega que a base de cálculo dos emolumentos devidos ao Oficial do RI deveria observar o valor venal do imóvel, pois assim decidiu o magistrado da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Presidente Prudente - na ação mandamental transitada em julgado de nº 1012352-55.2018.8.26.0482 - ao definir a base de cálculo para o ITCMD. Em arremate, afirma inexistir distinção entre os incisos do art. 7º da Lei nº 11.331/02 para o caso em análise para fixação da base de cálculo devida, pois independentemente do enquadramento jurídico sempre aplicar-se-ia o valor venal do bem.

A Lei nº 11.331/02, art. 30, estabelece procedimento específico para impugnação dos emolumentos - "contra a cobrança, a maior ou a menor, de emolumentos e despesas devidas, poderá qualquer interessado reclamar, por

petição, ao Juiz Corregedor Permanente. § 1º - Ouvido o reclamado em 48 (quarenta e oito) horas, o Juiz, em igual prazo, proferirá decisão. § 2º - Dessa decisão caberá recurso, no prazo de 5 (cinco) dias, ao Corregedor Geral da Justiça".

O caminho administrativo adotado é equivoco, impedindo por todos os lados o registro do título. Afinal, independentemente do acerto pelo recorrente do montante devido a título de emolumentos é fato que não houve qualquer pagamento o que obsta o registro do título prenotado de plano, não se admitindo a concessão de prazo para depósito, sob pena de indevida prorrogação da aplicação do princípio da prioridade.

3. Ante o exposto, declaro a dúvida prejudicada e não conheço do recurso.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação nº 1002967-74.2019.8.26.0506

ACÓRDÃO

Apelação nº 1002967-74.2019.8.26.0506

Registro: 2020.0000211826

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002967-74.2019.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante MÁRCIO FERNANDES SILVA, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "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 PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE).

São Paulo, 16 de março de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1002967-74.2019.8.26.0506

Apelante: Márcio Fernandes Silva

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto

VOTO Nº 31.114.

Registro de imóveis - Apelação - Dúvida julgada procedente - Negativa de registro de carta de sentença notarial - Promessa de doação constante de separação consensual homologada judicialmente - Necessidade de lavratura de escritura pública - Desprovimento do recurso.

1. MARCIO FERNANDES SILVA interpõe apelação contra a r. sentença de fl. 113/124, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, São Paulo, para o fim de manter a recusa de acesso do título - carta de sentença notarial expedida pelo 1º Tabelião de Notas e Protestos de Limeira/SP, extraída da ação de separação judicial consensual, autos do processo n.º 1957/1992, que tramitou perante a 6ª Vara Cível de Ribeirão Preto

- ao sistema registrário.

A Nota de Devolução indicou como motivos de recusa do ingresso do título (fl. 08):

"Trata-se de carta de sentença notarial, extraída dos autos da ação de separação judicial consensual do casal José Pereira Viana e Zenaide Gonçalves Dias Viana, conforme processo n.º 1.957/92 da 6ª Vara Cível desta Comarca, cuja qualificação resultou na seguinte exigência a saber:

Conforme acordo feito pelo extinto casal, constante das fls. 02 e 03v da carta de sentença, a nua propriedade do prédio n.º 1.365 da Rua Maracajú, matriculado sob n.º 64.061 nesta serventia, será doada por escritura pública aos filhos Henrique Gonçalves Dias Viana; Erica Gonçalves Dias Viana e Helton Gonçalves Dias Viana, com reserva de usufruto vitalício em favor da cônjuge varoa Zenaide Gonçalves Dias.

Portanto, necessária se faz a apresentação da escritura lavrada em cumprimento ao acordo possibilitando a transferência do imóvel".

O Apelante, por seu turno, sustenta que o acordo foi homologado judicialmente por sentença transitada em julgado e que a carta de sentença é apta ao registro; preclusão quanto à cobrança do tributo; e, aplicabilidade do princípio da cindibilidade, pugnano, ao final, pelo provimento do recurso.

A D. Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo desprovimento da Apelação (fl. 196/198).

É o relatório.

2. De proêmio, cumpre frisar que os títulos judiciais também não escapam ao crivo da qualificação registral, de modo que o registrador deverá examinar se estão atendidos os princípios registraes pertinentes ao caso, para seu perfeito ingresso no fôlio real.

Pois bem.

Consoante se infere da cláusula denominada "dos bens" da exordial da ação de separação judicial consensual de Zenaide Gonçalves Dias Viana e José Pereira Viana (fl. 38/43):

"o casal possui um imóvel residencial, que ficará inteiramente para a esposa e filhos".

Na mesma petição, contudo, foi incluída expressamente a seguinte cláusula:

"Em tempo: Fica retificada a cláusula acerca da partilha do único bem imóvel. Este ficará pertencendo unicamente aos filhos do casal, na sua nua propriedade. Quanto ao usufruto do imóvel ficará para a requerente unicamente, devendo a escritura respectiva ser outorgada em 60 dias" (fl. 43).

O acordo foi homologado judicialmente em 22 de dezembro de 1992 (fl. 58) e o trânsito em julgado foi certificado em 17 de março de 1993 (fl. 62).

A questão cinge-se, pois, à possibilidade de registro da referida carta de sentença sem a necessidade da lavratura de escritura pública de doação.

Não se ignora a existência de precedentes deste Conselho Superior da Magistratura no sentido de ser dispensada a lavratura do ato notarial quando a avença já passou pelo crivo do Poder Judiciário.

É o que se observa do teor da ementa da

Apelação n.º 1000762-62.2014.8.26.0663, cujo relator foi o então Corregedor Geral da Justiça, Manoel de Queiroz Pereira Calças:

"Registro de Imóveis - Dúvida julgada precedente, impedindo-se o registro de Carta de Sentença, oriunda de separação judicial, com doação de imóvel a filha menor - Desnecessidade de escritura pública - Precedentes - Desnecessidade de aceitação da donatária (art. 543 do Código Civil) - Não incidência de emolumentos, por haver gratuidade expressamente exposta no título - Necessidade, contudo, de recolhimento dos tributos - Dúvida prejudicada e recurso não conhecido."

Contudo, o caso em análise é diverso.

Isto porque o acordo homologado judicialmente prevê expressamente a necessidade de lavratura de escritura pública para a doação do bem, vinculando, assim, a transmissão do domínio à lavratura do ato notarial.

Trata-se, em realidade, de promessa de doação, não havendo, pois, título hábil a registro.

Neste sentido:

"FORMAL DE PARTILHA - Partilha incompatível com o instrumento particular de cessão de direitos hereditários, também homologado nos autos do inventário, porque este incluiu herdeira que, posteriormente, renunciou a seu quinhão hereditário - Homologação de cessão de direitos hereditários que previa lavratura de escritura pública para formalizar a permuta de imóveis - Partilha registrada e cessão de direitos hereditários recusada - Princípio da continuidade - Dúvida julgada procedente Recurso não provido". (APELAÇÃO CÍVEL: 0003920-58.2015.8.26.0615, RELATOR: MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS).

Além disso, não se observa da carta de sentença notarial a qualificação completa dos donatários do imóvel, tampouco o valor pelo qual o bem teria sido transferido aos filhos dos separandos, em desacordo com o que dispõe o Art. 176, §1º, III, 2 e 5, da Lei n.º 6015/73, de modo que não colhe o alegado princípio da cindibilidade.

A pretensão de registro apenas da doação direta aos filhos, sem registro do usufruto uma vez ser a usufrutuária já falecida, como pretende o recorrente, ademais, burlaria o princípio da continuidade registrária.

Ainda que assim não fosse, certo é que o Registrador sustenta que o original da certidão de óbito da falecida usufrutuária não foi apresentado, o que impede a averbação do óbito e eventual análise da extinção do usufruto.

Ultrapassados estes pontos, a observação do Registrador no sentido de que seria necessária a apresentação do comprovante de recolhimento do imposto de transmissão, constante apenas da petição de suscitação da dúvida, é decorrência da nota devolutiva de fl. 08 e da Lei n.º 6.015/73.

Constitui, pois, dever do Registrador a fiscalização do regular recolhimento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados, sob pena de responsabilização pessoal.

É o que dispõe o Art. 289 da Lei n.º 6.015/73:

"Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício."

A omissão do titular da delegação pode, inclusive, levar à sua responsabilidade solidária no pagamento do tributo, nos termos do Art. 134, VI, do Código Tributário Nacional.

Vale destacar, no ponto, precedente deste Conselho Superior da Magistratura:

"Registro de Imóveis - Formal de Partilha Ausência de comprovação de recolhimento de Imposto de Transmissão causa mortis - ITCMD - Dever do Oficial de velar pelo seu recolhimento, exigindo a apresentação das respectivas guias, o que não ocorreu em relação a todos os herdeiros - Ausência de discussão quanto ao acerto do cálculo, mas sim ao não recolhimento do tributo, mesmo em valor supostamente inferior ao devido - Cindibilidade do título Impossibilidade - Indeterminação do que tenha sido partilhado e a quem - Recurso desprovido." (Apelação nº 1000506-36.2018.8.26.0128, Geraldo Francisco Pinheiro Franco).

Por esta razão, também, o registro da carta de sentença notarial encontra óbice.

3. Ante o exposto, nego provimento à apelação.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

ACÓRDÃO

Apelação nº 1007075-44.2019.8.26.0152

Registro: 2020.0000211824

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007075-44.2019.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante LUCIMARA BEZERRA RODRIGUES, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE COTIA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento à apelação, com determinação, 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), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE).

São Paulo, 16 de março de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1007075-44.2019.8.26.0152

Apelante: Lucimara Bezerra Rodrigues

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

VOTO Nº 31.116

Registro de Imóveis - Título judicial - Divórcio - Partilha - Regime da comunhão parcial de bens - Imóvel atribuído à apelante - Qualificação negativa - Nota de devolução que não elenca todas as exigências formuladas, posteriormente, por ocasião da suscitação de dúvida - Óbices ao ingresso do título no fôlio real confirmados - Registrador que não observa seu dever de examinar, de forma exaustiva, o título apresentado - Necessidade de apuração, pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, de eventual prática de infração disciplinar por parte do registrador - Nega-se provimento ao recurso, com determinação.

1. Trata-se de apelação interposta por Lucimara Bezerra Rodrigues contra a r. sentença que confirmou o juízo negativo de qualificação registral (fl. 188/189), objetivando o registro da carta de sentença expedida nos autos da ação de divórcio (Processo nº 0006952-82.2011.8.26.0100) que tramitou perante a 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Regional do Ipiranga, Comarca da Capital, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 71.357 junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia/SP.

Na Nota de Devolução expedida em relação ao título prenotado sob nº 296755, em 23.04.2019, o registrador informou que prevalecia a nota de exigência anterior, insistindo que a interessada apresentasse a Carta de Sentença perante o Chefe do Posto Fiscal da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, para elaboração do cálculo do imposto ou declaração de isenção (fl. 28/29). Em sua manifestação nos autos, confirmou a prenotação do original do título e alegou que as exigências apresentadas quando do primeiro protocolo (Nota de Devolução confeccionada em 27.04.2017), referentes à apresentação de certidão atualizada de casamento e de talão do IPTU para fins de cálculo dos emolumentos e respectivo depósito, não foram atendidas. Ainda, aduziu que a exigência de manifestação da Fazenda Pública Estadual, quanto à incidência ou não do imposto, é indispensável, ante a obrigação legal de conferência, pelo Oficial registrador, do pagamento do ITCMD (fl. 176/182).

A apelante, preliminarmente, requer o deferimento dos benefícios da Justiça Gratuita. No mérito, alega que a exigência formulada pelo Oficial registrador não se sustenta, pois já apresentou a Carta de Sentença ao Chefe do Posto Fiscal da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, sem que, no entanto, houvesse resposta. Aduz que, em caso análogo, o E. Conselho Superior da Magistratura entendeu que a esfera administrativa não é adequada para a declaração de incidência de tributo ou inconstitucionalidade da lei, admitindo o ingresso do formal de partilha mesmo sem comprovação do recolhimento do ITBI. Acrescenta que não compete ao registrador aferir a incidência ou isenção do imposto, pois em caso de divergência caberá à Fazenda cobrar o valor devido. Ainda, afirma que a sentença não vinculou o registro pretendido à comprovação do pagamento de imposto e ressalta ser indevido o ITBI no caso concreto. Por fim, aduz que não pode ser prejudicada pela inércia do ente público e, então, requer seja reformada a r. sentença para registro do título (fl. 194/203).

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 217/222).

É o relatório.

2. Desde logo, cumpre lembrar que, a despeito do teor do art. 207 da Lei de Registros Públicos, neste procedimento de dúvida, de natureza administrativa, não incidem custas processuais ante a falta de previsão específica nas Leis Estaduais nº 11.331/02 e 11.608/03. Logo, prejudicado o pedido de Justiça Gratuita formulado em sede de preliminar pela apelante, para fins de dispensa do preparo recursal.

Pretende a apelante, que foi casada com Rinaldo Garcia sob o regime da comunhão parcial de bens, o registro de carta de sentença expedida nos autos da ação de divórcio (Processo nº 0006952-82.2011.8.26.0100) que tramitou perante a 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Regional do Ipiranga, Comarca da Capital, tendo por objeto o imóvel que lhe foi integralmente atribuído na partilha dos bens do casal, matriculado sob nº 71.357 junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia/SP.

Os títulos judiciais, cumpre lembrar, não estão isentos de qualificação para ingresso no fólio real. A qualificação negativa do título judicial não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial.

No exercício desse dever, o Sr. Oficial encontrou óbices ao registro da carta de sentença que foi apresentada pela apelante. Então, ao emitir a Nota de Devolução (fl. 28/29) que deu ensejo ao presente procedimento de dúvida, consignou que: "Prevalece a nota de exigência anterior (...)", insistindo na apresentação da Carta de Sentença perante o Chefe do Posto Fiscal da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, para elaboração do cálculo do imposto ou declaração de isenção. Ocorre que, na Nota de Devolução anterior (fl. 20) nenhuma referência havia sido feita quanto às exigências formuladas ainda no ano de 2017, as quais, somente agora, foram referidas pelo registrador (fl. 194/203).

Logo, ainda que a apelante tenha se insurgido apenas em relação à necessidade de comprovação de pagamento do ITCMD ou de sua isenção, não há que se falar em impugnação parcial. Com efeito, sem que outras exigências tenham sido feitas na Nota de Devolução que lhe foi entregue por ocasião do protocolo mais recente do título, inexistente qualquer irregularidade no requerimento de suscitação de dúvida tal como formulado.

É preciso lembrar, no entanto, que ao registrador cabe examinar, de forma exaustiva, o título apresentado e que, havendo exigências de qualquer ordem, estas deverão ser formuladas de uma só vez (NSCGJ, Capítulo XX, item 38) e não, no curso do procedimento de dúvida.

No mais, compete anotar que tanto o MM. Juiz Corregedor Permanente, quanto este C. Conselho Superior da Magistratura, ao apreciar as questões apresentadas no procedimento de dúvida, devem requalificar o título por completo. Com efeito, a qualificação do título realizada no julgamento da dúvida é devolvida por inteiro ao Órgão para tanto competente, sem que disso decorra decisão extra petita ou violação do contraditório e ampla defesa, como decidido por este órgão colegiado na Apelação Cível nº 33.111-0/3, da Comarca de Limeira/SP, em v. acórdão de que foi relator o Desembargador Márcio Martins Bonilha: "Inicialmente, cabe ressaltar a natureza administrativa do procedimento da dúvida, que não se sujeita, assim, aos efeitos da imutabilidade material da sentença. Portanto, nesse procedimento há a possibilidade de revisão dos atos praticados, seja pela própria autoridade administrativa, seja pela instância revisora, até mesmo de ofício (cf. Ap Civ 10.880-0/3, da Comarca de Sorocaba). Não vai nisso qualquer ofensa ao direito de ampla defesa e muito menos se suprime um grau do julgamento administrativo. O exame qualificador do título, tanto pelo oficial delegado, como por seu Corregedor Permanente, ou até mesmo em sede recursal, deve necessariamente ser completo e exaustivo, visando escoimar todo e qualquer vício impeditivo de acesso ao cadastro predial. Possível, portanto, a requalificação do título nesta sede, ainda que de ofício, podendo ser levantados óbices até o momento não argüidos, ou ser reexaminado fundamento da sentença, até para alteração de sua parte dispositiva" (in "Revista de Direito Imobiliário", 39/339).

Nesse cenário, a irregularidade verificada não impede o prosseguimento do feito e tampouco a análise do presente recurso que, no entanto, não comporta acolhimento. Vejamos.

A apresentação da certidão de casamento com a averbação do divórcio se justifica eis que, em respeito ao princípio da especialidade subjetiva, previamente ao registro do novo título faz-se necessária a averbação da mudança de estado civil dos titulares de domínio. E, para tanto, há que ser comprovada a devida anotação, junto ao assento de casamento, do divórcio realizado.

Também a comprovação do valor venal atualizado do imóvel, mediante apresentação do talão de IPTU ou certidão expedida pela Municipalidade, é imprescindível para fins de cálculo de emolumentos. Correta, pois, a exigência formulada pelo registrador, ainda que, uma vez efetuado o protocolo, não possa condicionar a prática do ato ao depósito integral do montante devido.

E diferentemente do que alega a apelante, não há controvérsia sobre o pagamento de ITBI, que não foi exigido, conforme expressamente consignado na Nota de Devolução (fl. 28/29). No que diz respeito ao ITCMD, dispõe o subitem 117.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, em harmonia com o previsto no art. 289, da Lei nº 6.015/73 e art. 30, inciso XI, da Lei nº 8.935/94, que:

"117.1. Com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais."

Ademais, o art. 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional estabelece a responsabilidade solidária dos tabeliães e registradores "pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício".

No caso em exame, na Carta de Sentença apresentada, relativa à partilha de bens decorrente de divórcio, foram atribuídos à apelante os direitos sobre o imóvel objeto da matrícula nº 71.357 do Registro de Imóveis de Cotia/SP, assim como um veículo Ford Ecosport. Ao ex-marido da apelante, coube um lote de terreno localizado na cidade de Avaré/SP, assim como um veículo Ford Focus e a responsabilidade pelo débito decorrente de seu financiamento. Constatou, ainda, que a partilha foi feita em partes iguais, considerando os bens recebidos e as dívidas assumidas por cada um dos cônjuges (fl. 44/51 e 78/81).

Ocorre que os documentos apresentados posteriormente (fl. 91/136) e a forma como a partilha foi realizada impedem que seja verificado se cada um dos ex-cônjuges recebeu, de fato, bens com valores que correspondem à sua meação no patrimônio que anteriormente era comum. É por essa razão que o registro da partilha está condicionado à prova da declaração e do pagamento do imposto que, nas transmissões gratuitas, é o Imposto de Transmissão "causa mortis" e Doação - ITCMD, ou de que não houve incidência desse tributo porque foi respeitada a meação de cada um dos cônjuges.

Essa obrigação não se modifica pela inércia da Fazenda Estadual na ação de divórcio, eis que a preclusão processual (fl. 125) não equivale à comprovação do pagamento do imposto ou declaração de não incidência.

Considerando, pois, que a prova do recolhimento do imposto devido em razão da partilha realizada, ou de sua isenção, é requisito para o registro[1], correta a exigência de expressa manifestação a respeito, por parte da Fazenda Estadual, sob pena de responsabilidade solidária do registrador.

Além disso, faz-se necessária a anuência da credora fiduciária, na forma do art. 29 da Lei nº 9.514/97, que assim prescreve:

"O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações".

A anuência da credora fiduciária é indispensável, pouco importando se a transmissão dos direitos se deu entre os devedores originais. Com efeito, tem a credora fiduciária o direito de avaliar se a garantia permanece hígida e se a transmissão dos direitos de aquisição lhe interessa, visto que é titular da propriedade imobiliária.

Ou seja, além daqueles elencados pelo Sr. Oficial, há também esse óbice a ser superado. Nesse sentido, já ficou decidido que:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de Sentença - Partilha de Bens - Dúvida procedente - Necessidade de correção do plano

de partilha para constar a partilha dos direitos aquisitivos dos fiduciantes e não a partilha do imóvel propriamente dito - Indispensabilidade da anuência do credor fiduciário, na forma do art. 29 da Lei 9.514/97 - Carta de sentença que deve ser aditada porque o plano de partilha se encontra incompleto - Apelação não provida" (TJSP; Apelação Cível 1036558-52.2017.8.26.0100; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 28/03/2018; Data de Registro: 06/04/2018).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE - NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DA CREDORA FIDUCIÁRIA - ART. 29, DA LEI Nº 9.514/97 - RECURSO NÃO PROVIDO" (TJSP; Apelação Cível 1103676-50.2014.8.26.0100; Relator (a): Elliot Akel; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 07/10/2015; Data de Registro: 29/10/2015).

Consigne, por fim, que a atuação do Sr. Oficial Interino deve ser melhor analisada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, na esfera administrativa, visando a apuração de eventual prática de infração disciplinar, seja porque não formulou, na última Nota de Devolução expedida, todas as exigências anteriormente apresentadas, seja porque não realizou o exame exaustivo do título, omitindo-se quanto à necessidade de anuência da credora fiduciária.

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

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

Nota:

[1] Art. 289 da Lei nº 6.015/73

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - 1017975-51.2019.8.26.0196/50000; Processo Digital **PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 06/05/2020**

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 06/05/2020

Embargos de Declaração Cível

1017975-51.2019.8.26.0196/50000; 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 Franca; 2ª Vara Cível; Dúvida; 1017975-51.2019.8.26.0196; Registro de Imóveis; Embargte: Bruno Franchini Garcia de Andrade; Advogado: Caio Vinicius Cesar Rodrigues de Araujo (OAB: 178759/SP); Embargdo: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca; 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 - 1095366-16.2018.8.26.0100/50000; Processo Digital **PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 06/05/2020**

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 06/05/2020

Embargos de Declaração Cível

1095366-16.2018.8.26.0100/50000; 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 Central Cível; 1ª Vara de Registros Públicos; Dúvida; 1095366- 16.2018.8.26.0100; Registro de Imóveis; Embargte: Adelene Virginia Lasalvia; Advogado: Jeremias Alves Pereira Filho (OAB: 33868/SP); Advogada: Adriana Guarise (OAB: 130493/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.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - 1001840-24.2020.8.26.0100; Processo Digital / 1004567-11.2018.8.26.0363; Processo Digital / 1021487-53.2019.8.26.0451; Processo Digital / 1024387-19.2019.8.26.0577; Processo Digital

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 06/05/2020

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 06/05/2020

Apelação Cível 4

1001840-24.2020.8.26.0100; 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 Central Cível; 1ª Vara de Registros Públicos; Dúvida; 1001840-24.2020.8.26.0100; Registro de Imóveis; Apelante: Eliane Regina Coutinho Negri Soares; Advogada: Eliane Regina Coutinho Negri Soares (OAB: 254755/ 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.

1004567-11.2018.8.26.0363; 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 Mogi Mirim; 1ª Vara; Dúvida; 1004567-11.2018.8.26.0363; Registro de Imóveis; Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim, Sp (Walter Marques); Apdo/Apte: Município de Mogi Mirim; Advogada: Tania Mara Rossi de Oliveira Sakzenian (OAB: 293639/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.

1021487-53.2019.8.26.0451; 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 Piracicaba; 5ª Vara Cível; Dúvida; 1021487-53.2019.8.26.0451; Registro de Imóveis Apelante: Paulo Cesar de Matos; Advogado: Emerson Adagoberto Pinheiro (OAB: 260122/SP); Apelante: Andre Roberto Coradini; Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas; 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.

1024387-19.2019.8.26.0577; 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; 1024387-19.2019.8.26.0577; Registro de Imóveis; Apelante: Sandra Cristina Moreira; Advogado: Clauber Bafini (OAB: 310131/SP); Apelante: Camila de Fátima Moreira; 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](#)

SEMA 1.1 - 1001840-24.2020.8.26.0100; Processo Digital

PROCESSOS ENTRADOS EM 30/04/2020

PROCESSOS ENTRADOS EM 30/04/2020

1001840-24.2020.8.26.0100; 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 Paulo; Vara: 1ª Vara de Registros Públicos; Ação : Dúvida; Nº origem: 1001840-24.2020.8.26.0100; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Eliane Regina Coutinho Negri Soares; Advogada: Eliane Regina Coutinho Negri Soares (OAB: 254755/SP);

SEMA 1.1 - 1024387-19.2019.8.26.0577; Processo Digital**PROCESSOS ENTRADOS EM 30/04/2020**

1024387-19.2019.8.26.0577; 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: 1024387-19.2019.8.26.0577; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Sandra Cristina Moreira; Advogado: Clauber Bafini (OAB: 310131/SP); Apelante: Camila de Fátima Moreira; 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 - 1004567-11.2018.8.26.0363; Processo Digital**PROCESSOS ENTRADOS EM 04/05/2020**

PROCESSOS ENTRADOS EM 04/05/2020

1004567-11.2018.8.26.0363; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Mogi-Mirim; Vara: 1ª Vara; Ação : Dúvida; Nº origem: 1004567-11.2018.8.26.0363; Assunto: Registro de Imóveis; Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim, Sp (Walter Marques); Reprtate: Walter Marques; Apdo/Apte: Município de Mogi Mirim; Advogada: Tania Mara Rossi de Oliveira Sakzenian (OAB: 293639/SP);

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA 1.1 - 1021487-53.2019.8.26.0451; Processo Digital**PROCESSOS ENTRADOS EM 05/05/2020**

PROCESSOS ENTRADOS EM 05/05/2020

1021487-53.2019.8.26.0451; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Piracicaba; Vara: 5ª Vara Cível; Ação : Dúvida; Nº origem: 1021487-53.2019.8.26.0451; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Paulo Cesar de Matos; Advogado: Emerson Adagoberto Pinheiro (OAB: 260122/SP); Apelante: Andre Roberto Coradini; Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas;

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA - Nº 0011489-19.2019.8.26.0309 Processo Digital**DESPACHO**

DESPACHO Nº 0011489-19.2019.8.26.0309

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Jundiaí - Apelante: Maria Célia Zanotti e outros - Apelado: Segundo Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - Cuida-se de recurso interposto por Maria Célia Zanoti e outros contra a r. sentença de fl. 53/54, que julgou improcedente o pedido de providências formulado em face do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí que levou a registro escritura de inventário e partilha dos bens deixados por Osvaldo Zanotti, insurgindo-se contra o R 09 efetuado na matrícula n. 20.696, referente à constituição do direito real de habitação constituído em nome da requerente, bem como em face da cobrança de emolumentos. A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 131/134). É o relatório. DECIDO. Ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual nº 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito. Contudo, cuida-se de pedido de providências em que se questiona o registro 09, já efetuado na matrícula n. 20.696, referente à constituição do direito real de habitação constituído em nome da requerente, bem como a cobrança de emolumentos daí decorrentes. Inexiste,

pois, pretensão à prática de ato de registro em sentido estrito, cabendo à Corregedoria Geral da Justiça o julgamento do presente recurso. Portanto, incompetente o Colendo Conselho Superior da Magistratura, determino a remessa dos autos à Corregedoria Geral da Justiça. Providencie-se o necessário ao cumprimento desta decisão. São Paulo, 29 de abril de 2020. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Gustavo Castiglioni Toldo (OAB: 398781/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0129/2020 - Processo 1025135-90.2020.8.26.0100

Dúvida - Notas

Processo 1025135-90.2020.8.26.0100

Dúvida - Notas - Quality Fit Academia Ltda ME - Vistos. Trata-se de dúvida inversa suscitada em procedimento extrajudicial de usucapião por Quality Fit Academia Ltda. ME em face do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital, tendo por objeto os imóveis localizados a Rua Assungui nºs 57 e 81. Alega a requerente preencher os requisitos possessórios da área para reconhecimento da usucapião extraordinária. Protocolado o pedido, foi apresentada nota devolutiva em que entendeu o Oficial pela impossibilidade de seguimento extrajudicial do pedido, especialmente com relação ao imóvel de nº 81, por haver registros contraditórios e possível sobreposição de lotes, com antagonismo entre os titulares de domínio tabulares e os outorgantes dos documentos possessórios apresentados. Aduz que tal contradição não impede o pedido extrajudicial, bastando a notificação de todos os possíveis detentores de domínio, pedindo pelo afastamento do óbice. O Oficial manifestou-se às fls. 36/39, com documentos às fls. 40/244. Informa que "há divergência entre titulares de domínio (matrícula nº 6.766, cuja descrição do imóvel, informa localizar-se a 64,50m da esquina da Rua Santa Cruz e a transcrição nº 52.773 do 1º RI, informada em todos os documentos filiatórios)", ficando impossibilitado de prosseguir com o pedido, "tendo em vista os contraditórios de registros (...) podendo haver sobreposição de lotes, o que deverá ser discutido judicialmente." O Ministério Público opinou às fls. 248/250 pela procedência da dúvida. É o relatório. Decido. Nos termos do Art. 15, II, da Lei 13.465/17, é a usucapião extrajudicial instrumento de regularização fundiária. De fato, a usucapião se mostra como meio efetivo de garantir a regularização da propriedade imobiliária, dando ao bem imóvel a condição de legalidade e inserindo-o dentro do mercado, por meio do regular cadastro imobiliário, não por outra razão sendo tal instituto incluído na Constituição Federal nos casos de moradia do requerente. Assim, deve-se privilegiar a usucapião como instrumento legítimo de regularização fundiária, em especial a via administrativa, que concede celeridade ao procedimento ao mesmo tempo que desafoga o poder judiciário, que se limita às questões em que há efetivo conflito de interesse. Com base em tal premissa, a remessa do interessado a via judicial deve se dar exclusivamente quando há impugnação válida ao direito alegado ou quando indispensável a manifestação judicial de questão acidental encontrada no procedimento. E esta situação não se configura quando há divergência quanto a origem registral do bem, há menos que exista divergência entre Oficiais de competência territorial distinta. Isso porque é no registro imobiliário em que se encontram as informações necessárias sobre a base registral do imóvel, de modo que a realização de perícia judicial em nada divergiria de eventual trabalho técnico realizado por profissional contratado pelo requerente ou pelo Oficial de Registro. É dizer que, havendo incerteza quanto a inserção do imóvel na área existente em diferentes matrículas ou transcrições, a solução não depende necessariamente de remessa a via judicial. Pode o Oficial, neste caso, solicitar à parte apresentação de trabalho técnico, assinado por profissional competente que, para além do mero memorial descritivo e planta, esclareça as medidas do bem, sua exata localização e correspondência no registro, permitindo a abertura de matrícula da área usucapienda com as respectivas remissões nos registros anteriores. Cabem algumas observações. Em primeiro lugar, o argumento do Oficial de que a suposta existência de mais de uma matrícula impede a localização do real titular de domínio para que se verifique a regularidade dos títulos apresentados como justificativa da cadeia possessória pode ser afastado no presente caso justamente pelo pedido ser na modalidade de usucapião extraordinária. Neste sentido, ainda que os títulos apresentados possam ser utilizados para fins de demonstrar a qualidade da posse quando do seu início, não são essenciais para o reconhecimento do pedido, já que o Art. 1.238 do CC não exige justo título ou boa-fé, de modo que, independentemente do titular de domínio, se o requerente demonstrar que possui o bem há 15 anos o direito há de ser reconhecido. E mesmo para o reconhecimento da *accessio possessionis*, basta a demonstração da existência de relação com o possuidor anterior, para transmissão do tempo e qualidade da posse por ele exercida, não sendo necessária, na usucapião extraordinária, a comprovação da relação entre o antigo possuidor e o titular de domínio. Por outro lado, a existência de áreas possivelmente sobrepostas com indicação de titulares de domínio diversos pode levar a dúvida quanto a quem deve ser notificado do procedimento para apresentar impugnação. A solução apresentada pela recorrente, de que todos sejam notificados, resolveria a questão, já que com a indicação da área usucapienda na notificação, as partes interessadas poderiam manifestar-se quanto ao mérito de eventual impugnação, não havendo impedimento para que, por segurança jurídica, mais de uma parte seja notificada. Não obstante, tal solução não retira a necessidade de esclarecimento quanto a localização da área usucapienda. Isso porque, independentemente do titular de domínio, o deferimento do pedido levará a abertura de nova matrícula, sendo

essencial a correta informação quanto a possíveis registros anteriores para que haja cancelamento ou destaque da área, evitando que o mesmo imóvel possua duas matrículas. Aqui, destaco que, se eventualmente constatado que o imóvel usucapiendo já possui mais de um registro, o procedimento extrajudicial pode continuar, sendo que, tratando-se de meio originário de aquisição da propriedade, a usucapião seria método apto a regularizar a situação, com a notificação de todos os titulares de domínio envolvidos e, no caso de deferimento, cancelamento das matrículas anteriores e abertura de nova em nome do requerente, levando assim à existência de somente um registro para a área. De todo o exposto, conclui-se que não há impossibilidade de prosseguimento extrajudicial do pedido em razão da dúvida quanto ao registro do imóvel, se referente a matrícula 6.766 do 14º RI ou da transcrição 52.773 do 1º RI. Todavia, a regularidade do procedimento dependerá de apresentação de trabalho técnico pelo requerente que demonstre a real localização e origem do bem, trabalho este que poderá ser objeto de qualificação pelo Oficial, exigindo, se o caso, esclarecimentos adicionais, lembrando sempre a necessidade de Termo de Responsabilidade Técnica do profissional contratado, que evita eventual vício no laudo. Se o trabalho técnico entender que o imóvel é representado por um ou outro registro, bastará que o procedimento siga normalmente com relação as informações registrais ali constantes, salientando que eventual divergência quanto ao título aquisitivo não é prejudicial ao pedido, tendo em vista a modalidade extraordinária. Caso o perito aponte sobreposição de área, todos os envolvidos devem ser notificados, e sendo procedente o pedido deverá ser aberta nova matrícula com cancelamento das anteriores ou destaque da área usucapida, de modo a permitir a regularidade registral de todos os imóveis envolvidos. Quanto a questão de necessidade de pedidos distintos com relação a cada um dos imóveis (de nº 81 e 57), não houve impugnação da suscitada, razão pela qual deixo de me manifestar, bem como com relação aos demais óbices relativos às notificações de confrontantes e herdeiros do titular de domínio do imóvel de nº 57. Para além disso, a nota devolutiva de fls. 243/244 é datada de 08/04/2020, posteriormente portanto à suscitação da dúvida inversa (feita em face da nota devolutiva de 16/03/20, fls. 30/31), de modo que o óbice relativo ao bloqueio da matrícula nº 6.761 também não foi contestado pela parte e deixará de ser analisada em seu mérito. Contudo, a título de orientação, cumpre dizer que, se o trabalho técnico entender que tal matrícula não engloba a área usucapienda, não há qualquer prejuízo ao seguimento extrajudicial. Caso contrário, poderá a parte pedir, perante esta Corregedoria Permanente e em posse do trabalho técnico, o desbloqueio da matrícula, permitindo as anotações necessárias após eventual deferimento do pedido extrajudicial de usucapião. Observo que, mesmo no pedido judicial, as alterações na matrícula também dependeriam do desbloqueio ou ordem expressa do juízo competente para que o bloqueio não fosse considerado para a realização do registro. Por fim, havendo discordância da parte em realizar o trabalho técnico necessário ao prosseguimento do pedido extrajudicial, este poderá então ser negado, sob o fundamento de impossibilidade de abertura de matrícula da área usucapienda sem a segurança jurídica necessária para que se garanta que não haverá mais de um registro para a mesma área, violando o princípio da unitariedade, cabendo ao Juiz, no procedimento judicial, decidir sobre tais questões, se o caso. Do exposto, julgo parcialmente procedente a dúvida suscitada, determinando o prosseguimento do pedido extrajudicial, nas condições acima delimitadas. Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. - ADV: ELEN MAYRA FORTUNATO FRANK DE ABREU GOMES DOS SANTOS (OAB 280931/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)
