



# Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

**03/07/2020**

Edição N° 125



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



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

COMUNICADOS

### **DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1055862-03.2018.8.26.0100 (Processo Digital)**

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, rejeito os embargos de declaração. São Paulo, 29 de junho de 2020

### **DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1002954-76.2018.8.26.0032 (Processo Digital)**

Vistos. Trata-se de expediente iniciado pelo recorrente objetivando a retificação de área

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 564 / 578**

INUTILIZAÇÃO DE PAPÉIS DE SEGURANÇA PARA APOSTILAMENTO



## ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

**CSM - 0002772-10.2019.8.26.0344/50000; Processo Digital / 0002775-62.2019.8.26.0344/50000; Processo Digital / 1104096-79.2019.8.26.0100/50000**

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 02/07/2020



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

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0168/2020 - Processo 0010309-76.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0168/2020 - Processo 0028395-95.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0168/2020 - Processo 0028901-71.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0168/2020 - Processo 1013478-54.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0168/2020 - Processo 1024779-95.2020.8.26.0100**

Dúvida - Notas

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0168/2020 - Processo 1033316-80.2020.8.26.0100**

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0168/2020 - Processo 1034559-59.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0168/2020 - Processo 1047113-26.2020.8.26.0100**

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

**2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0169/2020 - Processo 1054080-87.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

**2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0169/2020 - Processo 1118314-15.2019.8.26.0100**

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

**DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1055862-03.2018.8.26.0100 (Processo Digital)**

**Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos,**

## **que adoto, rejeito os embargos de declaração. São Paulo, 29 de junho de 2020**

PROCESSO Nº 1055862-03.2018.8.26.0100 (Processo Digital) - SÃO PAULO - ELAINE CRISTINA MANFRÉ e OUTROS.

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, rejeito os embargos de declaração. São Paulo, 29 de junho de 2020. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - Advogado: KELLY CRISTIANE DE CARVALHO FIGUEIREDO MENEZES, OAB/SP 351.391, PRISCILLA APARECIDA UIEDA, OAB/SP 273.891 e MARCO TULLYO NONATO RIBEIRO DOS SANTOS, OAB/SP 287.581.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1002954-76.2018.8.26.0032 (Processo Digital)**

## **Vistos. Trata-se de expediente iniciado pelo recorrente objetivando a retificação de área**

PROCESSO Nº 1002954-76.2018.8.26.0032 (Processo Digital) - ARAÇATUBA - FELICIO GUIMARÃES DIAS.

DESPACHO: Vistos. Trata-se de expediente iniciado pelo recorrente objetivando a retificação de área. Tendo em vista o tempo decorrido entre a decisão monocrática do Corregedor Geral e o encaminhamento dos autos para análise - determino a juntada pelo recorrente da matrícula atualizada do imóvel no prazo de 10 dias. Após, encaminhe-se os autos a Procuradoria Geral, regressando para parecer. Int. São Paulo, 30 de junho de 2020. (a) ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO, Juiz Assessor da Corregedoria - Advogado: APARECIDO AZEVEDO GORDO, OAB/SP 84.277.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 564 / 578**

## **INUTILIZAÇÃO DE PAPÉIS DE SEGURANÇA PARA APOSTILAMENTO**

COMUNICADO CG Nº 564/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ

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: A5907272, A5907316, A5906341, A5906342, A5906385, A5906410, A5906422, A5906423, A5906436, A5906451, A5906480, A5906487, A5906490, A5906493, A5907271, A5907295, A5907307, A5907339, A5907340, A5907352, A5907353, A5907364, A5907369, A5907384, A5907426, A5907427, A5907430, A5907466, A5907476, A5907477, A5907489, A6137787, A6137788, A6137789, A6137796 e A6137848.

COMUNICADO CG Nº 565/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - CAMPINAS - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 2º 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: A5652934, A5653029 e A5653043.

COMUNICADO CG Nº 566/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - RIBEIRÃO PRETO - 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: A5908551, A5908542, A5908549, A5908554, A5908616, A5908655, A5908724, A5908731, A5908728, A5908750, A5908756, A5908758 e A5908761.

COMUNICADO CG Nº 567/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - 25º 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: A4683396.

COMUNICADO CG Nº 568/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO BERNARDO DO CAMPO - 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: A5891904, A5891931, A5891935, A5892374 e A5892381.

COMUNICADO CG Nº 569/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - OLIMPIA - 2º 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 segurança para apostilamento: A2035781

COMUNICADO CG Nº 570/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - FICIAL 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 do seguinte papel segurança para apostilamento: A6042331

COMUNICADO CG Nº 571/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 20º SUBDISTRITO - JARDIM AMÉRICA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis segurança para apostilamento: A5589065 e A5589131.

COMUNICADO CG Nº 572/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SANTOS - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 2º 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 segurança para apostilamento: A5862643 e A6167099.

COMUNICADO CG Nº 573/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 37º SUBDISTRITO - ACLIMAÇÃO

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis segurança para apostilamento: A5694036, A5694039, A5694048.

COMUNICADO CG Nº 574/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 35º SUBDISTRITO - BARRA FUNDA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis segurança para apostilamento: A6033791, A6033874, A6032268, A6032306, A6032342 e A6032358.

COMUNICADO CG Nº 575/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - BARUERI - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO DISTRITO DE ALDEIA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel segurança para apostilamento: A5519334.

COMUNICADO CG Nº 576/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - 7º 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: A1495802.

COMUNICADO CG Nº 577/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 21º SUBDISTRITO - SAÚDE

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel segurança para apostilamento: A5526911.

COMUNICADO CG Nº 578/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 39º SUBDISTRITO - VILA MADALENA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel segurança para apostilamento: A6034931.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**CSM - 0002772-10.2019.8.26.0344/50000; Processo Digital / 0002775-62.2019.8.26.0344/50000; Processo Digital / 1104096-79.2019.8.26.0100/50000**

## **PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 02/07/2020**

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 02/07/2020

Embargos de Declaração Cível 3

0002772-10.2019.8.26.0344/50000; 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 Marília; 5ª Vara Cível; Dúvida; 0002772-10.2019.8.26.0344; Registro de Imóveis; Embargte: CM 2 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA; Advogado: Luiz Henrique Santos Pimentel (OAB: 197839/SP); Embargdo: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Marília; 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.

0002775-62.2019.8.26.0344/50000; 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 Marília; 5ª Vara Cível; Dúvida; 0002775-62.2019.8.26.0344; Registro de Imóveis; Embargte: CM 2 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA; Advogado: Luiz

Henrique Santos Pimentel (OAB: 197839/SP); Embargdo: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marília; 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.

1104096-79.2019.8.26.0100/50000; 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; 1104096- 79.2019.8.26.0100; Registro de Imóveis; Embargte: Leonor Selva Barbosa; Advogado: Rubens Gomes Henriques (OAB: 383120/ SP); Embargdo: 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; 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](#)

---

## **1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0168/2020 - Processo 0010309-76.2020.8.26.0100**

### **Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS**

Processo 0010309-76.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Corregedoria Geral da Justiça - Elizabeth Moreira Andreatta Moro e outro - Vistos. Trata-se de reclamação encaminhada a este Juízo pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, formulada por Elizabeth Andreatta Moro em face do Oficial do 18º Registro de Imóveis da Capital, sob a alegação: a) ausência de prioridade na protocolização do título; b) necessidade do atendimento ser realizado de acordo com o "grau de dificuldade" da análise do documento; c) ausência do titular e do substituto da Serventia; d) desconhecimento do nome do Juiz Corregedor; e) demora no atendimento. O Registrador manifestou-se às fls.04/06, 13/14. Informa que a reclamante esteve na Serventia no dia 12 de fevereiro de 2020, recebeu senha de atendimento na recepção de títulos e foi atendida após 30 minutos. Depois de rápido exame, foi informado o valor dos emolumentos e emitido protocolo, com previsão de entrega no dia 28 do mesmo mês. Destaca que nos dias 11 e 12 de fevereiro o fluxo de pessoas na Serventia foi intenso por causa das fortes chuvas do dia 10, que paralisaram a cidade, o que levou à demora no atendimento. Esclarece que o título apresentado pela reclamante foi um requerimento de cancelamento de registro de usufruto na matrícula nº 171.863, sendo que a averbação foi feita no dia 27 e o título retirado em 11.03.2020. Em relação à prioridade, alega que não existe na lei diferença de natureza de títulos, que é determinada pela ordem de chegada no balcão. Por fim, aduz que no saguão encontra-se afixado aviso sobre o endereço e telefone da Corregedoria Permanente, bem como a ausência do Oficial e seu substituto não prejudicaram o atendimento, e que se deu pela excepcionalidade do horário de almoço, tendo em vista que no dia 12 o movimento foi além do normal. Acerca das informações do Registrador, a reclamante manifestou-se às fls.19/20. Afirma que sua indignação em especial foi em relação a falta de seleção dos títulos a serem analisados previamente por grau de dificuldade, vez que conta com mais de 60 anos de idade e merece tratamento diferenciado. Sobre o atendimento prioritário e encaminhamento dos usuários, o Registrador prestou esclarecimentos às fls.24/32. É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Inicialmente, lembro que a preferência do atendimento aos idosos, no registro imobiliário, não se estende à prenotação de títulos, tendo em vista a previsão legal de que os títulos devem ser registrados em ordem cronológica de prenotação. Aqui, contudo, o reclamante relata especialmente seu inconformismo de seleção prévia dos títulos De acordo com os esclarecimentos prestados pelo registrador, no dia em que a reclamante dirigiu-se à Serventia o fluxo de usuários foi intenso devido às fortes chuvas que assolaram a cidade de São Paulo nos dias 10 e 11 de fevereiro, o que constitui caso fortuito, não podendo o registrador ser responsabilizado por uma situação a que não deu causa. Em relação à prioridade, com uma pré análise levando-se em consideração o "grau de dificuldade" do título, é de implemento muito difícil e pouco proveito prático, já que ocasionaria um duplo trabalho pelos prepostos e quase nenhuma diferença de tempo para o usuário. Por fim, verifica-se que a Serventia conta com um quadro de informações com o nome do Juiz Corregedor, e-mail e telefone, de acordo com as Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça. Quanto a questão disciplinar, parece-me não ter havido desídia dolosa ou culposa pelo Oficial, mas apenas a existência de situação circunstancial, não havendo ilegalidade que justifique a instauração de procedimento disciplinar. Por fim, verifico que a averbação requerida pela interessada foi realizada conforme os ditames legais, tendo sido o título retirado pela reclamante. Logo, constituindo tal hipótese fato isolado, entendo pela inexistência de qualquer ilícito administrativo, razão pela qual determino o arquivamento dos autos. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Sem prejuízo, expeça-se ofício à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, comunicando desta decisão. P.R.I.C. - ADV: ELIZABETH MOREIRA ANDREATTA MORO (OAB 243786/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0168/2020 - Processo 0028395-95.2020.8.26.0100**

## **Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS**

Processo 0028395-95.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Thaís Brito Souza - Vistos. Tendo em vista que o objeto deste feito é a necessidade de constar da averbação do divórcio que não houve partilha de bens, recebo o presente procedimento como pedido de providências. Anote-se. Ao Oficial do 11º Registro de Imóveis da Capital para informações, no prazo de 15 (quinze) dias. Com a juntada da manifestação, abra-se vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int.. - ADV: THAIS BRITO SOUZA (OAB 294594/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0168/2020 - Processo 0028901-71.2020.8.26.0100**

## **Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS**

Processo 0028901-71.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Corregedoria Geral da Justiça - Rafael Araujo Pessoa e outros - Vistos. Recebo o presente procedimento como pedido de providências. Anote-se. Aos 6º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Capital e Oficial do 6º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, para informações no prazo de 15 (quinze) dias, respectivamente. Após, intime-se o requerente para manifestação, no prazo de 10 (dez) dias. Por fim, abra-se vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: RAFAEL ARAUJO PESSOA (OAB 306526/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0168/2020 - Processo 1013478-54.2020.8.26.0100**

## **Pedido de Providências - Registro de Imóveis**

Processo 1013478-54.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Condomínio Green Park - Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado pelo Condomínio Green Park, representado pelo síndico José Abdias de Souza, em face do Oficial do 18º Registro de Imóveis da Capital, pretendendo a retificação da averbação da penhora (Av. 07) na matrícula nº 154.690, para constar a penhora do próprio bem e não apenas dos direitos da executada. Esclarece o requerente que moveu ação de cobrança em face de Sara Caroline Almeida, sendo o imóvel penhorado levado à praça, mas sem êxito, tendo em vista que foi averbada a penhora dos direitos da executada e não do bem. Aduz que obteve do juiz da execução decisão confirmando a penhora do imóvel e não do direito, todavia, não foi expedido mandado para retificação da averbação. Destaca que, a seu pedido, foram expedidos dois mandados, porém ambos foram devolvidos pela Serventia porque a penhora já teria sido averbada. Assim, requer a retificação da averbação da penhora para constar sua incidência sobre o imóvel. Juntou documentos às fls.04/46. O Registrador manifestou-se às fls.50/51. Esclarece que, no momento em que foi apresentada a certidão de penhora do imóvel mencionado, já se encontrava registrada na matrícula a alienação fiduciária do bem (R.05), razão pela qual averbou a penhora dos direitos da fiduciante Sara Caroline Almeida (Av.07). Por fim, alega que na segunda certidão e no mandado só constava a averbação da penhora, não sendo instruídos com as decisões de fls.33/34 e 40 dos autos, assim, entende que a retificação é possível bastando o interessado reapresentar o mandado judicial. Acerca das informações do registrador o requerente manifestou-se à fl.61, requerendo a extinção do feito, tendo em vista a realização da retificação da averbação. Apresentou documentos às fls.62/69. O Ministério Público opinou pela extinção do feito, face à perda do seu objeto (fl.54). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Tendo em vista a manifestação do registrador sobre a superação da qualificação negativa (fls.50/51), com a consequente retificação almejada, bem como concordância do requerente com a extinção do processo (fl.61), não há o que decidir nos autos, tendo o feito perdido o seu objeto. Diante do exposto, julgo extinto o pedido de providências formulado pelo Condomínio Green Park, em face do Oficial do 18º Registro de Imóveis da Capital, nos termos do artigo 485, IV do CPC e consequentemente determino o arquivamento do processo. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. P.R.I.C. - ADV: MAURO FERREIRA ROSSIGNOLI (OAB 243281/SP)

---

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0168/2020 - Processo 1024779-95.2020.8.26.0100****Dúvida - Notas**

Processo 1024779-95.2020.8.26.0100

Dúvida - Notas - Mario Garcia - Vistos. Recebo o recurso de apelação interposto pelo suscitado às fls.318/332 em seus regulares efeitos. Anote-se. Ao Ministério Público. Após, remetam-se os autos ao Egrégio Conselho Superior da Magistratura com nossas homenagens e cautelas de praxe. Int. - ADV: MÁRIO GARCIA JUNIOR (OAB 232103/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0168/2020 - Processo 1033316-80.2020.8.26.0100****Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis**

Processo 1033316-80.2020.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis - Fernando Rodrigues Rocha Filho - Vistos. Trata-se de embargos de declaração opostos por Fernando Rodrigues Rocha Filho, em face da sentença proferida às fls.96/99, sob a alegação de estar ela eivada de omissão. É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Em que pesem os argumentos dispendidos pelo embargante às fls.103/104, verifico que se pretende nova análise das teses lançadas e conseqüentemente a modificação do julgado, de modo que, pretendendo a reforma da decisão proferida, deverá o embargante socorrer-se do recurso apropriado. No mais, apesar das ponderações feitas, nada de novo foi acrescido que permita a atribuição de efeito infringente aos embargos de declaração, sendo que os fatos expostos na inicial foram expressa e diretamente enfrentados na sentença prolatada. Ante o exposto e por tudo mais que dos autos consta, conheço dos embargos opostos, porém rejeito-os, mantendo a sentença tal como lançada. Int. - ADV: AUGUSTO CESAR BAPTISTA DOS REIS (OAB 122022/SP), LUÍS CÉSAR DE ARAUJO FERRAZ (OAB 183574/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0168/2020 - Processo 1034559-59.2020.8.26.0100****Pedido de Providências - Registro de Imóveis**

Processo 1034559-59.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Neuza Aparecida Rodrigues e outro - Vistos. Tendo em vista que o objeto deste feito é o registro do instrumento particular de cessão e transferência, direitos, obrigações e outras avenças, recebo como dúvida. Anote-se. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 9º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Neuza Aparecida Rodrigues, que pretende o registro do instrumento particular de cessão e transferência, direitos, obrigações e outras avenças, datado de 05.11.2002, por meio do qual Ednaldo Barros Gonçalves cede e transfere à interessada seus direitos de compromissário comprador de um terreno situada na Fazenda da Juta, com 8,60 por 6,30 ms. Superado o óbice concernente ao defeito da especialidade subjetiva, restou a exigência derivada da especialidade objetiva, vez que o documento apresentado não faz menção ao logradouro de situação do imóvel e nem à designação do lote, bem como não há indicação de número de contribuinte e nem referência ao contrato anterior, conseqüentemente não há elementos que permitam a identificação do imóvel transmitido. Destaca que os documentos apresentados pela interessada fazem menção ao lote 16 da quadra 42, todavia o requerimento que pede a inscrição do título se refere ao lote 1 da quadra 42. Salienta que Ednaldo Barros Gonçalves, na qualidade de cedente do instrumento particular, já obteve o registro de um lote na fazenda Juta, e a escritura de venda e compra datada de 23 de julho de 2017, substituiu o contrato datado de 14 de março de 1995. Por meio desta escritura a Ednaldo foi outorgado o lote 17 da quadra 42, ou seja, não há qualquer informação sobre a alteração do lote do contrato anterior, sendo este título inscrito no R2 da matrícula nº 289.214. Logo, o título que se pretende registrar não faz referência ao imóvel transmitido. Juntou documentos às fls.05/57. A interessada manifestou-se às fls.59/73, requerendo prazo para a obtenção de declaração do antecessor direito do imóvel, bem como para intimação dos proprietários tabulares. Diante da manifestação do registrador (fl.86), ainda que este Juízo deferisse a dilação de prazo para a requerente obter a declaração do antecessor direto do imóvel, bem como intimasse os proprietários tabulares, entendo que a ausência de vinculação entre o título e o imóvel permanecerá, persistindo o óbice registrário. Neste contexto, como sugestão a solução do impasse, o registrador sugeriu que o cessionário Ednaldo Barros Gonçalves e a adquirente Neuza Aparecida

Rodrigues aditem o contrato para inserir as informações da especialidade objetiva que faltam. Acerca da sugestão do Oficial a interessada falou às fls.89/95, juntando documento de aditamento às fls.96/98, sendo que houve concordância do delegatário sobre a superação do óbice (fl.105). O Ministério Público opinou pela prejudicialidade do feito (fl.108). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Tendo em vista a manifestação do registrador (fl.105) acerca da superação do óbice, com a apresentação do documento de fl.96/97 e declaração de fl.98, não há o que decidir nos autos, tendo o feito perdido o seu objeto. Ressalto outrossim, que a presente hipótese será considerada como excepcional, tendo em vista a aceitação de um novo título apresentado pela suscitada, que sequer foi objeto de qualificação inicial e de prenotação. Somado a este fato, admitir o atendimento de exigência no curso do procedimento da dúvida teria como efeito a indevida prorrogação do prazo de validade da prenotação e, em consequência, impossibilitaria o registro de eventuais outros títulos representativos de direitos reais contraditórios que forem apresentados no mesmo período. Todavia, diante da aquiescência do registrador, bem como concordância do órgão ministerial, considero este caso como excepcional, e considero prejudicado presente procedimento. Diante do exposto, julgo extinta a dúvida suscitada pelo Oficial do 9º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Neuza Aparecida Rodrigues, nos termos do artigo 485, IV do CPC, devendo a interessada apresentar o aditamento para registro juntamente com o título prenotado. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: TATO ALVES RAMOS JACOPETTI (OAB 411724/SP), RÂMILTON HENRIQUE SAWAYA SACAMOTO (OAB 358813/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

## 1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0168/2020 - Processo 1047113-26.2020.8.26.0100

### Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1047113-26.2020.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - Ivan Tagliari e outro - Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 6º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Ivan Tagliari e sua mulher Marli de Freitar Tagliari em procedimento extrajudicial de usucapião que tem por objeto a parte ideal de 1/22 do imóvel matriculado sob o nº 22.913 na serventia. Informa o Oficial que após apresentação do requerimento acompanhado de documentos, o pedido foi autuado, tendo sido expedidas decisões requerendo a retificação da ata notarial para que constassem os requisitos previstos no Prov. 65/17 do CNJ, a apresentação de planta e memorial assinado por profissional habilitado e certidão do distribuidor cível na modalidade inventários, arrolamentos e testamentos em nome dos titulares de domínio. Alega que a exigência relativa a ata notarial baseia-se no fato da normativa vigente exigir a descrição de elementos fáticos pelo Tabelião, não bastando declarações do requerente. Aduz que a hipótese não se enquadra naquelas que permitem afastar a exigência de planta e memorial descritivo e que a exigência de certidão em modalidade especial baseia-se na necessidade de saber se o imóvel integrou partilha em nome dos titulares de domínio, evitando fraude ao sistema notarial e registral. Juntou documentos às fls. 06/141. Os requerentes impugnam as exigências às fls. 142/146, alegando que a ata notarial baseou-se também na apresentação de documentos, que a planta e memorial são dispensáveis porque o pedido diz respeito a parte ideal de área tal qual descrita em matrícula já existente e que a certidão exigida não pode ser obtida por se desconhecer os dados documentais dos titulares de domínio, além do pedido ser inócuo. O Ministério Público opinou às fls. 149/151 por manter as exigências feitas pelo Oficial. É o relatório. Decido Quanto ao óbice relativo à ata notarial, razão assiste ao Oficial. Este juízo já se manifestou quanto a necessidade de tal documento e sua importância no procedimento extrajudicial de usucapião. Cito o Proc. 1002887-04.2018.8.26.0100: [S]ão previstas diversas modalidades de usucapião, sendo a posse mansa e pacífica requisito de todas elas, e o justo título requisito da usucapião ordinária. A comprovação de tais requisitos é, portanto, essencial para a procedência do pedido, independentemente do procedimento adotado. Destarte, também na usucapião administrativa esta comprovação deve ser feita. E a forma para tal não é livre: estando em jogo o direito de propriedade, a prova há de observar as exigências legais, sob pena de haver uma simplificação excessiva que coloque em risco a propriedade de terceiros. Em outras palavras, a observância dos preceitos legais é essencial para a segurança jurídica esperada do procedimento administrativo, não sendo possível ao requerente optar pela forma em que demonstrará a posse e o justo título. Assim, ainda que se discorde dos meios exigidos pelo legislador (como a ineficácia da ata notarial para atestar a existência da posse e seu tempo), são eles garantias de que a usucapião foi reconhecida de modo legítimo, declarando-se a propriedade do usucapiente em prejuízo do proprietário tabular sem qualquer dúvida que possa contaminar a legitimidade do procedimento. Portanto, as exigências legais devem ser observadas em sua totalidade, e sua interpretação deve ser restritiva, no sentido de limitar qualquer tentativa de se simplificar o procedimento ou alterá-lo. Como bem exposto pelo D. Promotor: "[O] reconhecimento da prescrição aquisitiva na via extrajudicial já representou a vontade do legislador em desburocratizar tais operações, não cabendo ao suscitado, de seu turno, buscar medida ainda mais simplória, consistente na sua simples declaração." Aqui, cumpre colacionar o caput do Art. 216-A da Lei de Registros Públicos: "Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial

de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel." Quando o legislador utiliza-se da expressão "instruído com", está ele determinando os documentos essenciais ao procedimento. Ao contrário do que alegado pelo suscitado, a obrigatoriedade destes documentos, por todo o exposto acima, se presume, e qualquer exceção deve estar prevista em lei ou ato normativo emitido por órgão ou autoridade competente. É o caso, por exemplo, do inciso IV: o §15º do Art. 216-A é expresso ao mitigar a exigência destes documentos que comprovem as características da posse, dispondo que, na sua ausência ou insuficiência, "a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial". Outra exceção diz respeito ao inciso II, uma vez que o §5º do Art. 4º do Provimento 65 do CNJ previu que "será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula." No caso da ata notarial, contudo, não há exceção. Sua exigência é expressa na lei. E, ao contrário do que quer fazer crer o suscitado, a expressão "conforme o caso e suas circunstâncias" não vem no sentido de afastar a necessidade da apresentação da ata, mas diz respeito ao "tempo de posse do requerente e de seus antecessores". Ou seja, o tabelião deve atestar o tempo de posse conforme o caso e suas circunstâncias, no sentido de que não há modelo específico de como deverá fazê-lo: observadas as circunstâncias próprias de cada caso, o tabelião pode atestar o tempo de posse de diversas maneiras, como entrevistando vizinhos, analisando documentos ou utilizando-se de outros meios aptos para tanto. Neste sentido o Art. 4º, I, do Provimento nº 65, de 14/12/2017, do Conselho Nacional de Justiça, que prevê o conteúdo da ata notarial, visando justamente clarificar qual o conteúdo necessário para que se atinja os objetivos do procedimento: "Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos: I ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste: a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo; b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores; c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente; d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional; e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições; f) o valor do imóvel; g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;" Destaque-se a alínea g), que vem a corroborar o entendimento de que a expressão "conforme o caso e suas circunstâncias" deve ser interpretada no sentido de que ao tabelião é livre a utilização das informações necessárias, em cada hipótese, para melhor instruir o procedimento. E não é só. A exigência da ata notarial, como dito acima, é garantia do Oficial de Registros de Imóveis e de terceiros de que as informações dadas pelo requerente são verdadeiras. Ou seja, não basta a palavra deste para que o registrador reconheça a prescrição aquisitiva, sendo necessário outro meio de prova apta a demonstrar a veracidade das informações. Tal meio, escolhido pelo legislador, é a ata notarial. Corroborar este entendimento a previsão do § 2º do Art. 5º do já mencionado Provimento 65, no sentido de que o Tabelião não pode basear-se apenas na declaração do requerente para lavrar o documento. Tudo isso a fortificar o entendimento de que, dada a natureza da usucapião, não é suficiente o mero requerimento do possuidor e o silêncio do proprietário tabular para seu reconhecimento; são necessários elementos externos, que no caso judicial se dá pela inquirição de testemunhas, perícia judicial e pela própria autoridade do juiz ao utilizar seu convencimento motivado para atestar a posse. Já no caso extrajudicial, este elemento externo é a ata notarial, que, caso afastada, retiraria esta garantia de que os fatos alegados pelo requerente são verdadeiros." Do que se lê da referida decisão, vê-se a importância da ata notarial no procedimento administrativo de usucapião, já que sua função primordial é atestar, dado a fé pública do Tabelião, as características da posse, permitindo ao registrador imobiliário melhor conhecer as circunstâncias fáticas da posse do imóvel para realizar a qualificação do pedido. Justamente em vista deste objetivo, o Art. 4º, 'I' do Prov. 65/17 do CNJ prevê os requisitos mínimos da ata notarial para que o registrador tenha elementos suficientes para realizar sua qualificação. E, para os fins de atingir esse objetivo, o Art. 5º do referido provimento prevê a competência, diligências e conteúdo da ata, visando garantir que não haja mera narrativa de fatos pelo interessado e sua formalização pelo Tabelião, mesmo que com suporte em documentos, e sim verdadeiro julgamento dos fatos pelo notário, sob pena de tornar sua função inócua e substituível pelo próprio registrador. Em outras palavras, a ata notarial não representa mero reforço documental da narrativa do requerente e dos documentos existentes, já que isso poderia ser feito também pelo registrador de imóveis,

mas verdadeira complementação do acervo probatório necessário a instrução do pedido, em que a fé pública do Tabelião é exercida na narrativa dos fatos e eventos perceptíveis por seus sentidos para os fins de comprovar sua existência e modo de existir, como expresso no Art. 384 do CPC. Cito o Tabelião Paulo Roberto Gaiger Ferreira: "O que pensamos para a ata notarial é que o tabelião poderá fornecer ao registrador o máximo de elementos possíveis para que ele chegue à conclusão de atribuir a propriedade ou não. E aqui, repito, o tabelião tem que atestar. Tem gente falando que o tabelião não pode atestar, que seria uma atestação impossível, porque o tabelião teria que ficar o tempo inteiro verificando aquele fato. Essa ata é sacramental, ou seja, a lei exige que o tabelião ateste. E o tabelião tem que se convencer da boa-fé daquele possuidor, que de fato ele está ali no prazo definido pela lei, na posse mansa, pacífica e contínua. Basta o tabelião se convencer disso. Se ele não se convencer disso ele não lavra a ata. Se ele se convencer parcialmente, ele lavra a ata informando da parcialidade. Por exemplo, um prazo determinado já é um documento que diz "atesto que o posseiro está aqui por dez anos". Se no futuro o posseiro conseguir outra prova, ele poderá voltar e fazer uma nova ata para atestar o restante do tempo, ou ir a outro tabelião que talvez com um julgamento mais flexível entenda que houve um *accessio possessionis*. O que o tabelião atesta? O tempo de posse e as circunstâncias. Para atestar circunstância, o solicitante terá que informar o tipo de usucapião que ele vai solicitar. (...) O tabelião tem que ter esse tipo de preocupação. A cautela notarial, a prudência notarial, como diz o professor Ricardo Dip. Se houver contratos que promovem a aquisição dos direitos, ele vai citar. Eventuais pagamentos de tributos, de contas de consumo, tudo isso ele poderá citar nessa ata notarial." FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Ata Notarial Usucapião registral. Boletim do IRIB em Revista: XLIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil IRIB, edição n. 360, de fevereiro de 2020, pg. 200/201. Neste sentido, portanto, necessária a retificação ou complementação da ata notarial apresentada (fls. 21/23), já que ali nada mais consta do que a declaração dos requerentes e citação de documentos apresentados. Não houve, pelo Tabelião, qualquer juízo de valor sobre fatos ou eventos que permitam ao Oficial de Registro verificar se, de fato, é exercida a posse pelos requerentes. A juntada de documentos que demonstram a origem do direito sobre o bem em nada indicam se os requerentes o ocupam e por quanto tempo, ou se tal ocupação foi contínua e pacífica. Cabia ao Tabelião realizar diligências adicionais, seja visitando o imóvel, verificando se os requerentes tem sobre ele qualquer poder derivado da posse (como o uso e livre acesso), seja requerendo testemunhas que demonstrem a posse pacífica e pública sobre o bem, seja adotando outras medidas que comprovassem, pela percepção do Tabelião, as características e existência da posse, o que não ocorre com a mera documentação da narrativa dos requerentes, o que torna a ata notarial apresentada verdadeira escritura pública de declaração. Não se está a dizer aqui que é essencial a realização de diligências *in loco* pelo Tabelião, questão ainda controversa na doutrina e que não é objeto principal do óbice aqui analisado. A análise sensorial do Tabelião poderá se dar também com apresentação de outros documentos que demonstrem tal posse, mas nesse caso caberá a ele atestar que, com base em tais documentos, é possível verificar a existência e forma da posse, ainda que de modo limitado no tempo, sem prejuízo de exigência de complementação posterior pelo Registrador, caso entenda necessário. No presente caso, contudo, nem isso ocorreu, visto que a ata notarial se limita a dizer que foi apresentada escritura que legitimaria a posse, mas sem qualquer complementação sobre a real existência e circunstância de tal posse, seja no passado, seja na data da lavratura da ata notarial. Aqui, lembro o decidido por este juízo no Proc. 1104096-79.2019.8.26.0100: Quanto a ata notarial, em que pese seu inegável valor probatório, a simples afirmação em seu conteúdo de que foram preenchidos os requisitos possessórios não vincula o Oficial de Registro. Isso porque foi a este último que a legislação incumbiu de realizar os trâmites para a declaração de usucapião, com análise de todos os documentos protocolados que, em seu conjunto, incluindo a ata notarial, permitem reconhecer o preenchimento dos requisitos legais. A ata notarial sem dúvida expressa a percepção sensorial do Tabelião quanto aos fatos verificados, não podendo ser desconsiderada principalmente quanto aos fatos relativos a situação contemporânea do imóvel. Assim, se o Tabelião atesta que o requerente ocupa o imóvel, que não há sinais de oposição a posse e que o requerente é conhecido na região pelos vizinhos, tais fatos não podem ser simplesmente afastados pelo registrador, dado sua presunção de veracidade. Todavia, aqueles elementos constantes da ata notarial relativos a fatos passados ou mera descrição de alegações e documentos trazidos pelo próprio requerente são passíveis de reavaliação pelo registrador, principalmente quando confrontados com outros documentos e impugnações trazidos ao processo administrativo que corre perante a serventia imobiliária. Tal fundamentação em nada desqualifica o anteriormente exposto. O conjunto de decisões apenas demonstra que o procedimento de usucapião extrajudicial é complexo, com participação de diversos atores extrajudiciais que, em conjunto e nos limites de cada uma de suas funções, qualificam o pedido para o fim de garantir o direito de propriedade do requerente ao mesmo tempo em que preserva as exigências legais para tanto, com especial proteção aos interesses do titular de domínio que perderá sua propriedade caso deferido o pedido. É dizer que, quanto a ata notarial, há uma dupla importância, já que ao Tabelião cabe atestar os fatos existentes, superando a mera análise documental, enquanto ao registrador caberá analisar esta narrativa com a documentação apresentada para os fins de qualificar juridicamente o pedido, após toda a instrução que se realiza perante o ofício de imóveis. Fica mantida, pois, o óbice relativo a retificação ou complementação da ata notarial, já que necessária para que possa cumprir sua função no procedimento extrajudicial de usucapião, em conformidade com a normativa vigente. Quanto ao óbice relativo a apresentação de planta e memorial descritivo, excepcionalmente diante dos fatos do caso concreto, entendo pela sua desnecessidade. De fato, o Prov. 65/17 do CNJ permite dispensar tais documentos somente na hipótese em que o imóvel for unidade autônoma em condomínio edilício ou loteamento

regularmente instituído, o que não é o caso no presente feito. Veja-se que não basta que o pedido refira-se a exata descrição do imóvel conforme consta da matrícula, mas que, além disso, o imóvel tenha características especiais relativas a condomínio ou loteamento. Isso porque presume-se que, em tais hipóteses, já houve anterior apresentação de documentos técnicos quando da abertura da matrícula (já que estes são exigidos na constituição do condomínio ou no parcelamento do solo), havendo exata especialização do imóvel dentro dos critérios legais, de modo que, feito o pedido em conformidade com a matrícula, é remota a possibilidade de alteração da descrição do imóvel usucapiendo no plano fático. Não obstante, se inexistentes tais circunstâncias fáticas, o pedido de usucapião com descrição idêntica à matrícula não garante que a posse alegada tenha identidade no plano fático com os dados registrais. É dizer que, sem loteamento regular ou condomínio edilício, simplesmente dizer que há exercício de posse sobre determinada área matriculada não garante que haja correspondência entre a área ocupada e a descrita na matrícula, o que demanda o trabalho técnico para que se dê tal verificação, o que, caso confirmado, permite inclusive dispensar a notificação de confrontantes e, em não havendo correspondência, servirá também a usucapião como retificação parcial de área. Vê-se, assim, que a dispensa dos documentos técnicos ocorre quando é possível constatar que a área ocupada pelo requerente corresponde exatamente àquela existente na matrícula. No presente caso, em que pese não haver exata subsunção nas hipóteses de exceção, percebe-se a desnecessidade do trabalho técnico justamente porque não há qualquer discussão quanto a área física ocupada, sendo o pedido relativo a parte ideal de 1/22 avos do bem. Em outras palavras, buscam os requerentes o reconhecimento de parte ideal mínima do bem de que já são proprietários do restante, o que impossibilita que o trabalho técnico descreva a projeção exata da parte ideal no plano fático, não sendo o objetivo a aquisição de imóvel delimitado, mas apenas de direito sobre parte ideal de imóvel já ocupado cuja descrição tabular não se contesta. É dizer que, se deferida a usucapião da parte ideal sem o trabalho técnico, não haverá qualquer violação a direitos de terceiros ou aos princípios registrais, já que posteriormente, caso necessário, a área poderá ser retificada em sua totalidade em conformidade com a especialidade objetiva, sendo que a área hoje descrita na matrícula não se encontra irregular e possibilita a usucapião de parte ideal sem retificação prévia. Destaco, novamente, a excepcionalidade desta decisão em face do tamanho da parte ideal usucapienda, da descrição tabular já existente e do fato dos requerentes serem proprietários do restante do imóvel, o que não permite a extensão desta decisão a casos similares como justificativa para dispensar a planta e memorial descritivo. Finalmente, quanto a exigência de certidão de distribuição de Inventários, Arrolamentos e Testamentos, em razão da justificativa apresentada pelo Oficial, entendo pela possibilidade de afastar sua obrigatoriedade, sem prejuízo de que, se assim requerer a parte, arcará ela com possível risco de improcedência do pedido. É que, como vem decidindo esta juízo, as questões meritórias e de prova devem ser enfrentadas ao fim do procedimento, com o julgamento definitivo do Oficial. No caso em tela, vê-se que a exigência não diz respeito a encontrar inventário para que se analise a possibilidade de notificar herdeiros ou inventariante do titular do domínio, já que tal notificação foi dispensada em razão da existência de relação jurídica entre as partes (fl. 123). Limita-se a exigência, pois, a necessidade de instrução do Oficial para garantir que não há burla aos requisitos legais do sistema notarial e registral, nos termos do Art. 13, §2º do Prov. 65/17 do CNJ. Assim, exercendo a prudência própria de sua função, cabe ao Oficial alertar ao requerente que há indicativo de que a usucapião seria desnecessária, sendo possível a aquisição da propriedade pelos meios tradicionais, sugerindo provas que demonstrem o contrário. Todavia, cabe ao requerente, após indicado pelo Oficial a necessidade de tais provas, produzi-las ou argumentar pela sua desnecessidade, demonstrando de outros modos ser a usucapião necessária para atingir seu objetivo, lembrando que a extrema dificuldade de regularização por outros meios também justifica a usucapião. Em outras palavras, não há essencialidade do documento que torne obrigatória sua apresentação para seguimento do feito, e sua necessidade no caso concreto para justificar a inexistência de burla aos meios notariais e registrais somente pode ser analisada por este juízo ao fim do pedido extrajudicial, após toda a produção probatória e indeferimento justificado pelo Oficial, quando será possível analisar os argumentos do requerente em sua completude. Deste modo, poderá ser afastada a exigência, ficando os suscitados cientes desde logo que sua não apresentação poderá levar ao indeferimento do pedido ao final, caso não cumprido seu objetivo por outros meios ou fundamentos. Do exposto, julgo parcialmente procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 6º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Ivan Tagliari e sua mulher Marli de Freitar Tagliari, mantendo o óbice relativo a retificação ou complementação da ata notarial, afastando o óbice relativo a necessidade de apresentação de planta e memorial descritivo e afastando o óbice relativo a exigência de certidão de distribuição de Inventários, Arrolamentos e Testamentos, com observação quanto a este último óbice com relação aos efeitos da não apresentação de tal documento. Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. - ADV: AUGOSTINHO DA COSTA VELOSO E SILVA (OAB 250929/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0169/2020 - Processo 1054080-87.2020.8.26.0100**

**Pedido de Providências - Registro de Imóveis**

Processo 1054080-87.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Amélia Lucia Miranda - - Maria Sylvia Miranda - Vistos. Trata-se de ação de anulação de cláusulas testamentárias de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, formulada por Amélia Lúcia Miranda Lopes e Maria Sylvia Miranda, com o posterior cancelamento das cláusulas incidentes no imóvel da matrícula nº 14.529 e 14.530. Juntaram documentos às fls.06/19. Segundo o pacífico entendimento da E. Corregedoria Geral de Justiça, o cancelamento das cláusulas restritivas compete a órgão com função jurisdicional, no qual se investigará a vontade dos instituidores, e não ao juízo administrativo. Em outras palavras, impossível nos estritos limites do campo de atuação administrativa perquirir causa que não seja automática de extinção do vínculo. O argumento que embasa o pedido, de que está a restrição contrastando com a finalidade para o qual foi instituída, diz respeito ao direito material subjacente e deve ser deduzido na esfera jurisdicional. Neste sentido o precedente da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça: "Registro de Imóveis -Cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade instituídas em testamento - Cancelamento administrativo - Necessidade de interpretação da vontade do testador - Inadmissibilidade - Provocação da atividade jurisdicional que se mostra imprescindível - Recurso não provido" (CGJSP - PROCESSO: 1.109/2005CGJSP - DATA JULGAMENTO: 20/02/2006 - Relator: Álvaro Luiz Valery Mirra). Assim, não há competência administrativa desta Corregedoria Permanente para julgar o feito, tampouco havendo competência desta Vara de Registros Públicos nos termos do Art. 38 Do Decreto-Lei Complementar nº 03/69. Por tais razões, redistribua-se o presente feito a uma das Varas Cíveis da Capital, tendo em vista a localização do imóvel. Int. - ADV: ANA PAULA DELGADO DIONISIO (OAB 227279/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## 2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0169/2020 - Processo 1118314-15.2019.8.26.0100

### **Pedido de Providências - Tabelionato de Notas**

Processo 1118314-15.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas - T.N. - D.S.C. e outros - Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Benacchio Vistos, Conforme mencionado na deliberação de fls. 130/131, posteriormente à prolação da sentença, da qual fora objeto a falsidade da procuração lavrada, adveio a notícia que esta fora substabelecida, anteriormente ao bloqueio, junto ao 4º Tabelionato de Notas da Capital, dando ensejo à lavratura de Escritura de Compra e Venda. Instado, o Sr. Tabelião do 4º Tabelionato de Notas da Capital demonstrou que no aspecto formal todas as cautelas, solenidades normativas e legais foram observadas, inexistindo incúria funcional (fls. 142/153). Na espécie, no limitado campo administrativo desta Corregedoria Permanente, foram adotadas as providências no âmbito registrário, com a confirmação das comunicações pertinentes (fls. 160/162), bem como com os bloqueios do substabelecimento e da referida Escritura, donde torno-os definitivo. Assim ao cabo da dilação probatória ordenada, forçoso convir que não há nos autos elementos aptos para identificar ocorrência de falha notarial, de tudo se inferindo que a fraude não contou, à evidência, com a conivência da serventia. Bem por isso, a hipótese dos autos não dá margem à adoção de providência censório-disciplinar em relação ao serviço correccionado, não se vislumbrando responsabilidade funcional apta a ensejar procedimento administrativo em face do 4º Tabelionato de Notas da Capital. Noutra quadra, não é possível o reconhecimento da inexistência e ou invalidade dos negócios jurídicos em questão nesta via administrativa, a qual, a par da falsidade constatada, deve ser objeto de ação de natureza jurisdicional com a participação de todos interessados. Nestes termos, indefiro os cancelamentos requeridos por ausência de poderes administrativos a tanto, Destarte, não havendo outras providências a serem adotadas, determino o arquivamento dos autos, com as cautelas de praxe. Com cópias das fls. 142/153, oficie-se à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente como ofício, bem como à CIPP, em complementação ao ofício outrora expedido. Ciência ao MP e ao Sr. Tabelião do 4º Tabelionato de Notas da Capital. Int. - ADV: EDMUNDO VASCONCELOS FILHO (OAB 114886/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)