



# Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

**01/09/2020**

Edição N° 160



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**

Diante do decidido em expediente próprio, publica-se o Edital de Corregedores Permanentes

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 866/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a existência de suposta fraude em Procuração Pública, lavrada em 25/05/2018, no livro 98, fls. 389/390

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 867/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a ocorrência de suposta fraude em Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 01/03/2019, no livro 809, fls. 274/279

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 868/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando comunicação do Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º Subdistrito - Aclimação da referida Comarca, acerca da existência de suposta fraude em reconhecimento de firma aposto em contrato de locação, datado de 30/09/2019

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 869/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a existência de supostas fraudes, tendo em vista que terceiro, munido de documentos falsos, realizou a abertura de cartão de firma junto ao 12º Tabelionato de Notas da referida Comarca e assinou os documentos

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 870/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando comunicação do Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º Subdistrito - Aclimação da referida Comarca, acerca da existência de suposta fraude em Contrato de Locação Comercial - Ref. 795, datado de 03/09/2019

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 871/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando comunicação do Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da referida Comarca, acerca da existência de supostas fraudes, tendo em vista que terceiro, munido de documentos falsos, realizou a abertura de cartões de firma junto a três serventias e assinou os documentos

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 872/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 10º Subdistrito - Belenzinho da referida Comarca, acerca da existência de suposta fraude em reconhecimento de firma aposto em carta de anuência para cancelamento de protesto, datada de 14/05/2019

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 873/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando suposta falsidade no reconhecimento de firma em Instrumento Particular de locação de equipamentos nº 3356/19-01, datado de 15/05/2019

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 874/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Barrinha da referida Comarca, acerca da existência de suposta fraude em Procuração Pública, lavrada em 23/09/2019

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 843/2020**

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

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 844/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento



inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 862/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 863/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 864/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento



ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

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

**CSM - Apelação Cível nº 1004567-11.2018.8.26.0363**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004567-11.2018.8.26.0363, da Comarca de Mogi-Mirim, em que é apelante MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MOGI-MIRIM

**CSM - INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO Nº 1004567-11.2018.8.26.0363**

REGISTRO DE IMÓVEIS DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE REGISTRO DE ÁREAS PÚBLICAS LOTEAMENTO PARCIALMENTE REGISTRADO, EM VIRTUDE DE AÇÃO JUDICIAL CERTIDÃO MUNICIPAL QUE NÃO PERMITE CONCLUIR QUE O PARCELAMENTO FOI IMPLANTADO E CONSOLIDADO EM CONFORMIDADE AO PROJETO APROVADO

**SEMA - DESPACHO Nº 1000351-92.2019.8.26.0291**

Trata-se de recurso administrativo interposto por Paulo de Araújo Rodrigues contra a decisão que, acolhendo a impugnação ofertada pela União nos autos do pedido de retificação administrativa de área, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 11.203 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jaboticabal, determinou aos proprietários que efetuem a correção da planta e memorial descritivo, nos termos pretendidos pela impugnante (fl. 327)



ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

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

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1016699-48.2020.8.26.0002**

Dúvida - Compra e Venda

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1051501-69.2020.8.26.0100**

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1057070-51.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1061501-31.2020.8.26.0100**

â Pedido de Providências - Registro de Imóveis

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS - Processo 1066918-62.2020.8.26.010**

Dúvida - Notas

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1076975-42.2020.8.26.0100**

Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis

**DICOGE 1.1**

**Diante do decidido em expediente próprio, publica-se o Edital de Corregedores**

## Permanentes

### CORREGEDORES PERMANENTES

Diante do decidido em expediente próprio, publica-se o Edital de Corregedores Permanentes que segue:

LINS

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 da Sede

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Guapiranga (recolhido ao Registro Civil do Município de Sabino)

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

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

Setor das Execuções Fiscais (Rodízio anual - de 18/08/2020 a 18/08/2021)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 866/2020

## **COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a existência de suposta fraude em Procuração Pública, lavrada em 25/05/2018, no livro 98, fls. 389/390**

COMUNICADO CG Nº 866/2020

PROCESSO Nº 2019/71236 - TATUÍ - JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL^^/

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a existência de suposta fraude em Procuração Pública, lavrada em 25/05/2018, no livro 98, fls. 389/390, junto a unidade do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Capela do Alto da Referida Comarca, na qual figuram como outorgantes Alfredo Leopoldo Reiss, inscrito no CPF nº 548.\*\*\*.\*\*\*-00 e Edmea Costa, inscrita no CPF nº 832.\*\*\*.\*\*\*-91, e como outorgado Thiago Guimarães Furtado, inscrito no CPF nº 326.\*\*\*.\*\*\*-30, tendo como objeto o imóvel de matrícula nº 36.888, tendo em vista que, supostamente, terceiro munido de documentos falsos, passou-se pelo outorgante.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 867/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a ocorrência de suposta fraude em Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 01/03/2019, no livro 809, fls. 274/279**

COMUNICADO CG Nº 867/2020

PROCESSO Nº 2019/63305 - MONTE MOR - JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a ocorrência de suposta fraude em Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 01/03/2019, no livro 809, fls. 274/279, junto ao 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Itu, na qual figuram como outorgantes vendedores Nacib Hadad, inscrito no CPF nº 021.\*\*\*.\*\*\*-49, e Theresa Antonia Presta Hadad, inscrita no CPF nº 021.\*\*\*.\*\*\*-68, representados pelo procurador Antonio Pereira Martins, inscrito no CPF nº 036.\*\*\*.\*\*\*-16 e como outorgado comprador Armando Franchini Júnior, inscrito no CPF nº 343.\*\*\*.\*\*\*.59, tendo em vista que, supostamente, terceiro, munido de documentos falsos, passou-se pelo procurador.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 868/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando comunicação do Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º Subdistrito - Aclimação da referida Comarca, acerca da existência de suposta fraude em reconhecimento de firma aposto em contrato de locação, datado de 30/09/2019**

COMUNICADO CG Nº 868/2020

PROCESSO Nº 2020/5791 - SÃO PAULO - JUIZ DE DIREITO 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando comunicação do Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º Subdistrito - Aclimação da referida Comarca, acerca da existência de suposta fraude em reconhecimento de firma aposto em contrato de locação, datado de 30/09/2019, no qual figura como locador Marcos Henrique Carlos de Souza, inscrito no CPF nº 535.\*\*\*.\*\*\*-87 e como locatário Bruno Borges Stuani, inscrito no CPF nº 343.\*\*\*.\*\*\*-32, tendo em vista que, supostamente, terceiro, munido de documento falso passou-se pelo locatário.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 869/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a existência de supostas fraudes, tendo em vista que terceiro, munido de documentos falsos, realizou a abertura de cartão de firma junto ao 12º Tabelionato de Notas da referida Comarca e assinou os documentos**

COMUNICADO CG Nº 869/2020

PROCESSO Nº 2019/179791 - SÃO PAULO - JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a existência de supostas fraudes, tendo em vista que terceiro, munido de documentos falsos, realizou a abertura de cartão de firma junto ao 12º Tabelionato de Notas da referida Comarca e assinou os



documentos abaixo descritos:

- Procuração Pública, lavrada em 25/07/2019, no livro 3789, fl. 221, na qual figura como outorgante Carmelia Alves das Dores, inscrita no CPF nº 040.\*\*\*.\*\*\*-32 e como outorgado Leonardo Alves dos Santos, inscrito no CPF nº 372.\*\*\*.\*\*\*-71;

- Procuração Pública, lavrada em 25/07/2019, no livro 3789, fl. 225, na qual figura como outorgante Assessoria Empresarial C A D EIRELI, inscrita no CNPJ nº 34.\*\*\*.\*\*\*/0001-89, representada por sua sócia administradora Carmelia Alves das Dores, inscrita no CPF nº 040.\*\*\*.\*\*\*-32 e como outorgado Leonardo Alves dos Santos, inscrito no CPF nº 372.\*\*\*.\*\*\*-71.

[↑ Voltar ao índice](#)

#### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 870/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando comunicação do Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º Subdistrito - Aclimação da referida Comarca, acerca da existência de suposta fraude em Contrato de Locação Comercial - Ref. 795, datado de 03/09/2019**

COMUNICADO CG Nº 870/2020

PROCESSO Nº 2020/21783 - SÃO PAULO - JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando comunicação do Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º Subdistrito - Aclimação da referida Comarca, acerca da existência de suposta fraude em Contrato de Locação Comercial - Ref. 795, datado de 03/09/2019, em que figura como locadora Mary Ota Kanashiro, inscrita no CPF nº 028.\*\*\*.\*\*\*-37 e como locatário João Marconi Filho, inscrito no CPF nº 677.\*\*\*.\*\*\*-53, tendo em vista que supostamente, terceiro, munido de documentos falsos, passou-se pelo locatário.

[↑ Voltar ao índice](#)

#### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 871/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando comunicação do Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da referida Comarca, acerca da existência de supostas fraudes, tendo em vista que terceiro, munido de documentos falsos, realizou a abertura de cartões de firma junto a três serventias e assinou os documentos**

COMUNICADO CG Nº 871/2020

PROCESSO Nº 2019/102895 - CRAVINHOS - JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando comunicação do Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da referida Comarca, acerca da existência de supostas fraudes, tendo em vista que terceiro, munido de documentos falsos, realizou a abertura de cartões de firma junto a três serventias e assinou os documentos abaixo descritos:

- Instrumento particular de procuração, lavrado em 04/04/2019, junto a unidade do 4º Tabelião de Notas da Comarca de Jundiaí, na qual figura como outorgante Maria Júlia Matos dos Santos, inscrita no CPF nº 010.\*\*\*.\*\*\*-37 e como outorgado Marcelo Namen Catapani, inscrito na OAB/SP nº \*\*\*.841, tendo como objeto o levantamento de ativos junto a Caixa Econômica Federal; ^^/

- Instrumento particular de procuração, lavrado em 04/04/2019, junto a unidade do 13º Tabelião de Notas da Comarca da Capital, na qual figura como outorgante Maria Aparecida Olimpo Guimarães, inscrita no CPF nº 052.\*\*\*.\*\*\*-25 e como outorgado Marcelo Namen Catapani, inscrito na OAB/SP \*\*\*.841, tendo como objeto o levantamento de ativos junto a

Caixa Econômica Federal;

- Instrumento particular de procuração, lavrado em 04/04/2019, junto a unidade do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Itaquera da Comarca da Capital, na qual figura como outorgante Bernadete Pereira da Silva, inscrita no CPF nº 683.\*\*\*.\*\*\*-00 e como outorgado como Marcelo Namen Catapani, inscrito na OAB/SP \*\*\*.841, tendo como objeto o levantamento de ativos junto a Caixa Econômica Federal.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 872/2020

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 10º Subdistrito - Belenzinho da referida Comarca, acerca da existência de suposta fraude em reconhecimento de firma aposto em carta de anuência para cancelamento de protesto, datada de 14/05/2019**

COMUNICADO CG Nº 872/2020

PROCESSO Nº 2020/6974 - SÃO PAULO - JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 10º Subdistrito - Belenzinho da referida Comarca, acerca da existência de suposta fraude em reconhecimento de firma aposto em carta de anuência para cancelamento de protesto, datada de 14/05/2019, com título e número 11741 3/3, protocolo 215/25.04.2018, TIT 11741 2/3, na qual figuram como partes Cátia Reis Ferreira Mesquita, inscrita no CPF nº 155.\*\*\*.\*\*\*-50, representante da MTG Tecnologia em Tintas EIRELI, inscrita no CNPJ nº 11.\*\*\*.\*\*\*/0001-52 e Don Paper Embalagens EIRELI, inscrita no CNPJ nº 29.\*\*\*.\*\*\*/0001-03, tendo em vista que, supostamente, terceiro munido de documentos falsos passou-se pela outorgante.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 873/2020

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando suposta falsidade no reconhecimento de firma em Instrumento Particular de locação de equipamentos nº 3356/19-01, datado de 15/05/2019**

COMUNICADO CG Nº 873/2020

PROCESSO Nº 2019/80880 - SÃO PAULO - JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando suposta falsidade no reconhecimento de firma em Instrumento Particular de locação de equipamentos nº 3356/19-01, datado de 15/05/2019 cujo ato foi atribuído ao 24º Tabelião de Notas da referida Comarca, em que figura como locadora Renter Informática Ltda, inscrita no CNPJ nº 04.\*\*\*.\*\*\*/0001-53 e Roberto Miranda de Lima, inscrito no CPF nº 172.\*\*\*.\*\*\*-54, como suposto representante da locatária: Rochavera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, inscrita no CNPJ nº 03\*\*\*.\*\*\*/0001-02, tendo em vista que o ato não foi realizado pela referida unidade. E, ainda, a etiqueta, o carimbo e o sinal público apostos estão fora dos padrões utilizados pela serventia.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 874/2020

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do Oficial de Registro Civil das**



## **Pessoas Naturais e Tabela de Notas do Município de Barrinha da referida Comarca, acerca da existência de suposta fraude em Procuração Pública, lavrada em 23/09/2019**

COMUNICADO CG Nº 874/2020

PROCESSO Nº 2019/162436 - SERTÃOZINHO - JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL ^^/

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas do Município de Barrinha da referida Comarca, acerca da existência de suposta fraude em Procuração Pública, lavrada em 23/09/2019, no livro 99, fl. 398, na qual figura como outorgante Fabiana Roque Pinheiro, inscrita no CPF nº 290.\*\*\*.\*\*\*-62 e como outorgado Erica Mazini, inscrita no CPF nº 301.\*\*\*.\*\*\*-26, para representá-la junto ao Banco do Brasil S/A, tendo em vista que, supostamente, terceiro, munido de documento falso passou-se pela outorgante.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 843/2020**

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

COMUNICADO CG Nº 843/2020

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: A6137865, A6137866, A6137867, A6137935, A6137955, A6137951, A6137983, A6137964, A6137960, A6138000, A6137877, A6138028, A6138014, A6138009, A6138052, A6138047, A6138071, A6138069, A6138123, A6138156, A6138151, A6138169, A6138188, A6138205, A6138212, A6138250, A6138258, A6138262, A6138254, A6138218, A6138280, A6138281, A6138288, A6138296, A6138322, A6138329, A6138348, A6138362 e A6138351.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 844/2020**

## **COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento**

COMUNICADO CG Nº 844/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 23º SUBDISTRITO - CASA VERDE

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: A4872223.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 845/2020**

## **COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento**

COMUNICADO CG Nº 845/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - IBIÚNA - 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 do seguinte papel de segurança para apostilamento: A1217299.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 846/2020**

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

COMUNICADO CG Nº 846/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - GUARUJÁ - 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: A5805617 e A5805618.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 847/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel segurança para apostilamento**

COMUNICADO CG Nº 847/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - PRESIDENTE VENCESLAU - 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 do seguinte papel segurança para apostilamento: A5020949.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 848/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel segurança para apostilamento**

COMUNICADO CG Nº 848/2020

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 segurança para apostilamento: A5592269.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 849/2020**

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

COMUNICADO CG Nº 849/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - LORENA - 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 segurança para apostilamento: A5806769, A5806929 e A5806922.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 850/2020**

## **COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel segurança para apostilamento**

COMUNICADO CG Nº 850/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - COTIA - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO DISTRITO DE CAUCAIA DO ALTO

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: A3835970.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 851/2020**

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

COMUNICADO CG Nº 851/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 32º SUBDISTRITO - CAPELA DO SOCORRO

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: A5838480 e A5838585.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 852/2020**

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

COMUNICADO CG Nº 852/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - BAURU - 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: A1420965 e A6015422.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 853//2020**

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

COMUNICADO CG Nº 853//2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - 12º 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 segurança para apostilamento: A5939207, A5939374, A5939375, A5939381, A5939441, A5939442, A5939443 e A5939449.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 854/2020**

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

COMUNICADO CG Nº 854/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - 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: A5258964, A5258981, A5258986, A6142582, A6142583, A6142662 e A6142670.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 855/2020**

### **COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento**

COMUNICADO CG Nº 855/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - ASSIS - 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: A5161426.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 856/2020**

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

COMUNICADO CG Nº 856/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 9º SUBDISTRITO - VILA MARIANA

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: A6267870, A6267843, A6267767, A6267773, A6267781, A6267627, A6267556, A6267579, A6267580, A6267581, A6267582, A6267594, A6267605, A5989759, A6267508, A6267529 e A6267917.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 857/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento**

COMUNICADO CG Nº 857/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - BAURU - 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 de segurança para apostilamento: A6015406.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 858/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento**

COMUNICADO CG Nº 858/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - ITAPETININGA - 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 do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5395603.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 859/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento**

COMUNICADO CG Nº 859/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 33º SUBDISTRITO - ALTO DA MOOCA

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: A4377724.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 860/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade**

## **supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento**

COMUNICADO CG Nº 860/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - LENÇÓIS PAULISTA - 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: A1312163 e A1312164.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 861/2020**

## **COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento**

COMUNICADO CG Nº 861/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - CÂNDIDO MOTA - 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 do seguinte papel de segurança para apostilamento: A3968967.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 862/2020**

## **COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento**

COMUNICADO CG Nº 862/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - PAULÍNIA - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, INTERDIÇÕES, TUTELAS E TABELIÃO DE NOTAS 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: A1617580.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 863/2020**

## **COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento**

COMUNICADO CG Nº 863/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - JUNDIAÍ - 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 do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5400213.



**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 864/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento**

COMUNICADO CG Nº 864/2020

PROCESSO Nº 2016/113874 - OSASCO - 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 do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5593985.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**CSM - Apelação Cível nº 1004567-11.2018.8.26.0363**

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004567-11.2018.8.26.0363, da Comarca de Mogi-Mirim, em que é apelante MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MOGI-MIRIM**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1004567-11.2018.8.26.0363

Registro: 2020.0000681586

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004567-11.2018.8.26.0363, da Comarca de Mogi-Mirim, em que é apelante MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MOGI-MIRIM.

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

São Paulo, 13 de agosto de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1004567-11.2018.8.26.0363

Apelante: Município de Mogi Mirim

VOTO Nº 31.196

Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Registro de áreas públicas - Loteamento parcialmente registrado, em virtude de ação judicial - Certidão municipal que não permite concluir que o parcelamento foi implantado e consolidado em conformidade ao projeto aprovado - Requisitos técnicos para a elaboração da planta e dos memoriais descritivos não preenchidos - Falta de descrição das áreas públicas, tanto na parte registrada do loteamento, quanto naquela não registrada - Inexistência de elementos seguros para descerramento de matrículas e registros pretendidos Art. 22, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979 e Art. 195-A da Lei nº 6.015/73 - Requisitos legais não atendidos - Nega-se provimento ao recurso.

1. Trata-se de apelação interposta pelo Município de Mogi Mirim contra a sentença que manteve a negativa de registro das áreas públicas no loteamento denominado "Parque das Laranjeiras", implantado nos imóveis matriculados sob nos 19.000 e 19.001 junto ao Registro de Imóveis e Anexos daquela Comarca (fl. 515/516).

Alega o apelante, em síntese, que a despeito de não ter havido o registro do loteamento, o parcelamento da gleba foi implantado de acordo com o projeto urbanístico aprovado pela Prefeitura, certo que as obras de infraestrutura básica já foram executadas. Aduz que na matrícula nº 34.593, aberta em virtude da parcial regularização do loteamento por meio de procedimento judicial, o registro das áreas públicas foi realizado. Contudo, na parte ainda não regularizada do loteamento, também existem serviços públicos disponíveis, razão pela qual o registro pretendido objetiva resguardar o domínio público sobre as ruas,

praças, espaços livres e áreas institucionais, em atenção ao disposto no art. 22, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979. Acrescenta que as obras de infraestrutura faltantes estão sendo realizadas pelo Município, que todos os documentos necessários ao registro das áreas públicas do loteamento foram apresentados e que precisa comprovar o domínio dessas áreas para obtenção de financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Requer, assim, a reforma da sentença para que seja promovido o registro das áreas públicas, como pretendido (fl. 521/532).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 554/557).

É o relatório.

2. O Município recorrente busca ver transmitido ao seu domínio as áreas públicas do loteamento denominado "Parque das Laranjeiras".

Apresentado o título para exame e cálculo, o Oficial registrador emitiu nota de devolução nos seguintes termos:

O ato requerido não foi praticado, pois, para abertura das áreas públicas deverá ser promovido o registro do loteamento em sua totalidade, que não existe nas matrículas nºs 19.000 e 19.001, tendo em vista que somente parte do loteamento está regularizado (vide Matrícula nº 34.593). Com o registro do loteamento, as referidas áreas passam a integrar o domínio do Município, art. 22 da Lei 6.766/79" (fl. 69).

Inconformado com a exigência formulada, o Município apelante reapresentou o título para registro (protocolo nº 292.288) e requereu a suscitação de dúvida. O Oficial registrador, então, suscitou dúvida ao MM. Juiz Corregedor Permanente, reiterando a exigência antes formulada e, ainda, apresentando novos óbices:

"Referido loteamento que teve início à margem da Lei do Parcelamento solo, foi parcialmente regularizado em procedimento judicial, em 18 de junho de 1987, conforme R.1/M.34.593, abrangendo uma área de 200.212,75 m<sup>2</sup>, correspondendo as quadras "A" até "P", com 529 lotes;

A área do loteamento era de 1.089.470,73 m<sup>2</sup>, matriculada sob nºs. 19.000 e 19.001, da qual foi desmembrada a área já registrada com 200.212,75 m<sup>2</sup>, restando 889.257,98 m<sup>2</sup> que deve corresponder a área irregular; No processo referente à parte registrada do loteamento não consta a descrição das áreas públicas (vias, praças, institucionais e outras), portanto, não há elementos seguros para abertura das matrículas dessas áreas; O mesmo ocorre com relação às áreas públicas situadas na parte não registrada do loteamento, não dispondo este Oficial de Registro Imóveis de qualquer suporte legal para registro e abertura das matrículas dessas áreas; Nas matrículas nºs. 19.000 e 19.001, sequer constam a descrição da área remanescente de 889.257,98 m<sup>2</sup>, onde está o loteamento, o que deverá ser apurado em procedimento próprio, necessário para abertura da matrícula e registro das áreas requerido, desde que comprovado a implantação do loteamento; O suscitado apresentou apenas cópias de plantas e memoriais descritivos

que não foram elaborados pelo mesmo autor do projeto do loteamento, nem a ART-Anotação de Responsabilidade técnica do responsável pelo projeto foi apresentado. Ainda que aplicável o disposto no parágrafo único do art. 22, da Lei 6.766/79, ou seja, que o loteamento estivesse implantado, deveria, contudo, ser apresentado plantas e memoriais descritivos das áreas públicas que compõem cada parte do loteamento."

Ora, é preciso lembrar 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, como na hipótese dos autos.

Por outro lado, tanto o MM. Juiz Corregedor Permanente, quanto este Conselho Superior da Magistratura, ao apreciar as questões apresentadas no procedimento de dúvida, devem requalificar o título por completo. E assim é porque 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 Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível nº 33.111-0/3, da Comarca de Limeira/SP, em 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).

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

É sabido que, por força do disposto no art. 22 da Lei nº 6.766/1979, com o registro do loteamento passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo. INR

Ocorre que, no caso em exame, o loteamento não se encontra integralmente registrado. Em verdade, da área total do loteamento a ser implantado nos imóveis matriculados sob nos 19.000 e 19.001 junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim/SP, com 1.089.470,73m<sup>2</sup>, apenas uma área de 200.212,75m<sup>2</sup>, com 529 lotes, foi regularizada por meio de ação judicial, conforme R.1 da matrícula nº 34.593 da referida serventia imobiliária (fl. 242/256).

Ainda assim, a exigência de registro do loteamento em sua totalidade, para registro das áreas públicas pretendidas pelo apelante, não se sustenta.

Isso porque, a certidão a fl. 340 dá conta de que o loteamento foi implantado. E nos termos do art. 22, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979 (incluído pela Lei nº 12.424/2011), existe a possibilidade de, na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, requerer o Município, "por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio".

Também a Lei nº 6.015/73 traz, em seu art. 195- A, a possibilidade de abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que o loteamento não esteja inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos documentos indicados em seus incisos:

Art. 195-A. O Município poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos: (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

I - planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - comprovação de intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

III - as respostas à intimação prevista no inciso II, quando houver; e (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

IV - planta de parcelamento ou do imóvel público a ser registrado, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público da prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento encontra-se implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º - Apresentados pelo Município os documentos relacionados no caput, o registro de imóveis deverá proceder ao registro dos imóveis públicos decorrentes do parcelamento do solo urbano na matrícula ou transcrição da gleba objeto de parcelamento. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º - Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

É preciso observar, nesse ponto, que o procedimento de registro não comporta a análise do mérito administrativo das certidões, licenças e autorizações expedidas pelo Poder Público, devendo o Oficial de Registro, no entanto, qualificar esses atos para verificar se atendem à finalidade a que se destinam, ou seja, à congruência entre o seu conteúdo e o efeito que buscam produzir.

Bem por isso, em que pese a existência de certidão expedida pelo Município confirmando a implantação do loteamento (fl. 340), não há como ser afastado o óbice referente à falta de descrição das áreas públicas, tanto na parte registrada do loteamento, quanto naquela não registrada, o que resulta na ausência de elementos seguros para descerramento de matrículas e registros como pretendido.

A propósito, mister observar que não há provas de que a mencionada implantação tenha efetivamente ocorrido de acordo com o projeto do loteamento aprovado (fl. 77/121 e 122/124). O próprio apelante reconhece que as áreas remanescentes do loteamento não registrado são objeto de procedimento de regularização fundiária, certo que nem todas as obras de infraestrutura estão em pleno funcionamento.

Veja-se que, registrada parte do loteamento, a área remanescente sequer foi apurada e devidamente identificada. Nesse cenário, o memorial descritivo apresentado (fl. 122/165) não é apto a identificar, nas matrículas nos 19.000, 19.001 e 34.593, as áreas públicas a serem registradas, o que impede o acesso da antiga planta ao registro na forma agora indicada pelo apelante. Ressalte-se que os requisitos técnicos devem ser atendidos antes da suscitação da dúvida, razão pela qual não se mostra possível a complementação dos documentos que acompanharam o título protocolado.

E ainda que se considere que os documentos de fl. 350/351 são cópias mais legíveis daqueles que já haviam sido apresentados, o fato é que a planta de fl. 445 e o relatório de vistoria de fl. 474/510, além de não guardarem relação com a planta anteriormente juntada, referem-se a uma área de 387.644,98m<sup>2</sup> (fl. 478) e, portanto, não abrangem a totalidade do loteamento e das áreas públicas cujo registro é pretendido. Ainda, deixou o Município apelante de comprovar a intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas (art. 195-A, incisos II e III, da Lei nº 6.015/73).

Nessa quadra, mostra-se inviável o registro pretendido.- ^^/

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

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

**CSM - INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO Nº 1004567-11.2018.8.26.0363**

**REGISTRO DE IMÓVEIS DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE REGISTRO DE ÁREAS PÚBLICAS LOTEAMENTO PARCIALMENTE REGISTRADO, EM VIRTUDE DE AÇÃO JUDICIAL CERTIDÃO MUNICIPAL QUE NÃO PERMITE CONCLUIR QUE O PARCELAMENTO FOI IMPLANTADO E CONSOLIDADO EM CONFORMIDADE AO PROJETO APROVADO**

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 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 - Mogi-Mirim - Apelante: Município de Mogi Mirim - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento à apelação, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE REGISTRO DE ÁREAS PÚBLICAS LOTEAMENTO PARCIALMENTE REGISTRADO, EM VIRTUDE DE AÇÃO JUDICIAL CERTIDÃO MUNICIPAL QUE NÃO PERMITE CONCLUIR QUE O PARCELAMENTO FOI IMPLANTADO E CONSOLIDADO EM CONFORMIDADE AO PROJETO APROVADO - REQUISITOS TÉCNICOS PARA A ELABORAÇÃO DA PLANTA E DOS MEMORAIS DESCRITIVOS NÃO PREENCHIDOS FALTA DE DESCRIÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS, TANTO NA PARTE REGISTRADA DO LOTEAMENTO, QUANTO NAQUELA NÃO REGISTRADA INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS SEGUROS PARA DESCERRAMENTO DE MATRÍCULAS E REGISTROS PRETENDIDOS ART. 22, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI Nº 6.766/1979 E ART. 195-A DA LEI Nº 6.015/73 - REQUISITOS LEGAIS NÃO ATENDIDOS NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO. - Adv's: Tania Mara Rossi de Oliveira Sakzenian (OAB: 293639/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

**SEMA - DESPACHO Nº 1000351-92.2019.8.26.0291**

**Trata-se de recurso administrativo interposto por Paulo de Araújo Rodrigues contra a decisão que, acolhendo a impugnação ofertada pela União nos autos do pedido de retificação administrativa de área, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 11.203 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jaboticabal, determinou aos proprietários que efetuem a correção da planta e memorial descritivo, nos termos pretendidos pela impugnante (fl. 327)**

DESPACHO Nº 1000351-92.2019.8.26.0291

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Jaboticabal - Apelante: Paulo de Araújo Rodrigues - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jaboticabal - Vistos. 1. Trata-se de recurso administrativo interposto por Paulo de Araújo Rodrigues contra a decisão que, acolhendo a impugnação ofertada pela União nos autos do pedido de retificação administrativa de área, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 11.203 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jaboticabal, determinou aos proprietários que efetuem a correção da planta e memorial descritivo, nos termos pretendidos pela impugnante (fl. 327). Alegam os recorrentes, em síntese, que ao MM. Juiz Corregedor Permanente caberia decidir sobre a impugnação ofertada e não, impor aos proprietários a obrigação de concordar com a tese apresentada pela União (fl. 335/340). O Oficial registrador manifestou-se a fl. 359. A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pela remessa dos autos à Corregedoria Geral da Justiça e, no mérito, pela complementação da prova pericial e, caso persista a divergência, que sejam as partes remetidas às vias ordinárias (fl. 376/380). É relatório. 2. Ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do art. 64, inciso VI, do Decreto-lei Complementar Estadual nº 03/69 e do art. 16, inciso IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. De seu turno, o procedimento de dúvida, previsto nos arts. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/73, é pertinente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito. Ocorre que, no caso dos autos, o inconformismo da parte volta-se contra decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente em procedimento administrativo relativo à retificação de registro imobiliário que, assim, diz respeito à prática de ato de averbação. 3. Diante do exposto, sendo incompetente o Colendo Conselho Superior da Magistratura para apreciação do presente recurso administrativo (art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo), determino a remessa dos autos à Corregedoria Geral da Justiça. 4. Providencie-se o necessário ao cumprimento da presente decisão.

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1016699-48.2020.8.26.0002**

**Dúvida - Compra e Venda**

Processo 1016699-48.2020.8.26.0002

Dúvida - Compra e Venda - Maria Gomes da Costa - Vistos. Trata-se de dúvida inversa suscitada por Maria Gomes da Costa em face do Oficial do 18º Registro de Imóveis da Capital, diante da negativa em se proceder ao registro da escritura de compra e venda referente ao imóvel matriculado sob nº 142.520, lavrada pelo 9º Tabelião de Notas da Capital, em que figuram como vendedores Armando Monteiro Sequeira Júnior, Olivia de Mirans Sequeira, Maria Emília Gomes Ameixeira, Emília Gomes Ameixeira, Rosana da Conceição Ameixeira de Godoy, Ailton de Godoy, Leonel da Silva Ameixeira Filho e co-compradora a ora suscitante. O óbice registrário refere-se à omissão ou divergência nos elementos de qualificação, em relação ao vendedor Armando, quanto a numeração de RG constante na matrícula e na referida escritura e o seu estado civil. Apresentou documentos às fls.53/58. Esclarece a suscitante que sempre acreditou que a situação do imóvel estava regular, sendo que sua procuradora realizou várias diligências para obter a documentação solicitada, contudo em razão de seu estado gestacional não foi possível dirigir-se ao 36º Cartório de Pessoas Naturais para pesquisa da certidão de casamento, bem como a pandemia está dificultando a obtenção de alguns documentos. Juntou documentos às fls.07/18 e 30/38. O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls.45/46). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Em que pese a alegação do registrador de que parece não haver dúvida de que se trata da mesma pessoa constante da escritura de compra e venda e da apontada na matrícula, entendo que faltam elementos importantes para a qualificação subjetiva Na presente hipótese, há divergência em relação aos dados qualificativos de Armando Monteiro de Sequeira Júnior, vez que na escritura de compra e venda consta a cédula de identidade de estrangeiro RNE W 506558-Z e na matrícula consta RG nº 1.630.840. Embora haja coincidência em relação ao numero do CPF, há também incerteza quanto ao estado civil do vendedor, que é apontado como casado, mas sem qualquer menção em relação ao nome de seu cônjuge e nem qualificação, embora conste do título apresentado a registro tratar-se de Olivia de Miranda Sequeira. Neste contexto, a apresentação da certidão de casamento original ou em cópia autenticada justifica-se pela necessidade de comprovação do regime de bens adotado pelos proprietários, sendo tal óbice superado apenas pela apresentação da certidão de casamento. Ainda, no tocante à necessidade de apresentação do RNE, tal exigência está em consonância com o princípio da especialidade subjetiva, fundamentada nos artigos 176, § 1º, III, 2, "a" da Lei de Registros Públicos. Neste contexto, a falta da qualificação viola o princípio da segurança jurídica que norteia os atos registrários, uma vez que gera a ocorrência de dúvida em relação à real identidade do vendedor. Vale ressaltar que, apesar de alguns julgados desta Corregedoria Permanente mitigar o princípio da especialidade subjetiva, levando-se em consideração o decurso de prazo da expedição do título, bem como dificuldade em obter a documentação, no caso em exame a patrona da suscitante não comprovou nos autos a pesquisa da existência do RNE, e nem da certidão de casamento, que poderá ser obtida no 37º Cartório de Pessoas Naturais da Capital, ou quaisquer outras diligências para a obtenção, razão pela qual também deve ser mantido o entrave. Diante do exposto, julgo procedente a dúvida inversa suscitada por Maria Gomes da Costa em face do Oficial do 18º Registro de Imóveis da Capital, e conseqüentemente mantenho o óbice registrário. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: MARIA HELENA MARTINS NASCIMENTO (OAB 312129/SP).

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1051501-69.2020.8.26.0100**

**Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS**

Processo 1051501-69.2020.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - 3º Oficial de Registro de Imóveis da capital - Gilberto Souza Pinto - Izilda Esotico - Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 3º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Gilberto de Souza Pinto, tendo em vista a negativa em se proceder ao registro da escritura de inventário e partilha dos bens deixados por Elizabeth Lange Aranha, falecida no estado civil de solteira. Não tendo deixado herdeiros ascendentes, descendentes ou colaterais até segundo grau, seus bens foram partilhados aos seus primos, incluindo os imóveis matriculados sob nºs 14.435, 34.592, 60.178 e 104.438. Os óbices registrários referem-se: a) necessidade da apresentação de cópia autenticada das certidões de óbito de SEBASTIÃO SILVA ARANHA e ELVIRA CORNÉLIA LÚCIA



ARANHA, observando se foi reconhecida a firma de quem a subscreveu; b) apresentação de prova legal da sucessão, ou seja, cópia autenticada das certidões de óbito observando se foi reconhecida a firma de quem a subscreveu, de todos os ascendentes dos herdeiros primos; c) a existência de ação de inventário em nome da falecida (processo nº 1003932-78.2020.8.26.0001), em tramite perante o MMº Juízo da 5ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana, bem como ação de reconhecimento de união estável (processo nº 1003752-62.2020.8.26.0001) em tramite perante o MMº Juízo da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana, ambas propostas por Izilda Esotico, devendo haver a juntada da desistência do inventario e decisão acerca do eventual reconhecimento da união estável. Juntou documentos às fls.03/87. Após o cumprimento de algumas exigências, insurge-se o suscitado da necessidade de apresentação de prova da desistência da ação de inventario e apresentação da decisão na ação de união estável. O suscitado não apresentou impugnação, conforme certidão de fl.93. Houve pedido de habilitação de Izilda Esotico, na qualidade de terceira interessada. Salaria que a escritura de inventário que se pretende o registro prejudica seus direitos, quer como meeira, quer como herdeira de Elizabeth, devendo consequentemente ser obstado o ato. Apresentou documentos às fls.112/119. O Ministério Público opinou pela prejudicialidade do feito e, no mérito, pela procedência da dúvida (fls.121/123). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Defiro a habilitação de Izilda Esotico na qualidade de terceira interessada, vez que o deslinde deste procedimento poderá trazer prejuízo, afetando seus direitos. Anote-se. Na presente hipótese houve impugnação parcial das exigências formuladas pelo Registrador. Observo que o suscitado insurgiu-se apenas em relação às duas últimas exigências, logo, houve o reconhecimento da necessidade do cumprimento das demais. A concordância parcial com as exigências do Oficial prejudica a dúvida, que só admite duas soluções: a determinação do registro do titulo protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame de qualificação, tal como se encontrava no momento em que surgida dissensão entre a apresentante e o Oficial de Registro de Imóveis; ou a manutenção da recusa do Oficial. Para que se possa decidir se o título pode ser registrado ou não, é preciso que todas as exigências, e não apenas parte delas, sejam reexaminadas pelo Corregedor Permanente. Neste sentido, é pacífica a jurisprudência do Egrégio Conselho Superior. E ainda que assim não fosse, no mérito a pretensão do suscitado é improcedente. Verifico que a existência de ação de inventário judicial proposta pela pretensa companheira de Elizabeth, anteriormente a lavratura da escritura de inventário extrajudicial em que figuram como herdeiros os primos da falecida, dentre eles o suscitado, bem como ação de reconhecimento de união estável, obstam o registro do titulo, constituindo questão prejudicial ao deslinde do presente feito. Neste contexto, o inventário judicial encontra-se suspenso até a resolução da ação de reconhecimento de união estável, sendo que o resultado poderá modificar a ordem de vocação hereditária (art.1603 CC). E ainda, de acordo com Cap. XVI, item 106.4 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça: "Na pendência de inventário judicial, a opção pela via extrajudicial pode ser exercida, mediante a apresentação do requerimento judicial protocolado de desistência ou de suspensão do processo sucessório" Sendo certo que não houve a apresentação da desistência do inventário judicial ou a decisão da ação de reconhecimento de união estável, constituindo questões prejudiciais ao deslinde do presente procedimento de dúvida e óbice ao registro do titulo apresentado. Somado a isso, tem-se que o inventário extrajudicial apresentado a registro não contempla terceira pessoa interessada e que poderá ter tolhido seus direitos na partilha. Diante do exposto, julgo prejudicada a dúvida suscitada pelo Oficial do 3º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Gilberto de Souza Pinto, com observação. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: MARIA BEATRIZ BEVILACQUA VIANA GOMES (OAB 99805/SP), GUILHERME GUERRA SARTI (OAB 224204/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

## **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1057070-51.2020.8.26.0100**

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

Processo 1057070-51.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Línea Empreendimentos Imobiliários Ltda - Vistos. Trata-se de embargos de declaração opostos por Línea Empreendimentos Imobiliários LTDA em face da sentença proferida às fls.208/212, sob a alegação de estar ela eivada de erro material e omissão. É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. De fato, melhor compulsando os autos, verifico que a certidão de ausência de interposição de recurso data de 01 de junho de 2020, nos termos da certidão de fl.123, corroborado à fl.221, e não como equivocadamente constou na sentença (01 de setembro de 2020), logo a ausência de oposição, mesmo tratando-se de decisão terminativa, acarreta o seu transito em julgado. Assim, entendo superado o primeiro óbice. Contudo, apesar dos fartos argumentos expostos pela embargante, entendo pela manutenção do segundo óbice, que foi objeto de análise específica na fundamentação da sentença. Como ali exposto, este Juízo administrativo não pode se sobrepor a eventual decisão judicial e determinar o cancelamento indireto de todas as ordens de indisponibilidade, constrições ou bloqueios advindos de decisões judiciais, devendo haver a apresentação dos mandados de cancelamento pelos Juízos que determinaram os gravames. Ressalto que a extinção das obrigações reais pelo decurso de prazo não se opera de forma automática. Assim,

pretendendo a modificação do julgado, com a reforma da parte da decisão recorrida, deverá a embargante socorrer-se do recurso apropriado. Por fim, ressalto que, 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, e acolho-os parcialmente para afastar o primeiro óbice, mantendo a sentença nos seus demais termos. Int. - ADV: HENRIQUE RATTO RESENDE (OAB 216373/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

## 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1061501-31.2020.8.26.0100

### â Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1061501-31.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Jesus Aparecido de Souza - Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado por Jesus Aparecido de Souza em face do Oficial do 5º Registro de Imóveis da Capital, pretendendo a declaração de ineficácia da averbação de penhora expedida pelo MMº Juízo da 16ª Vara Cível da capital (processo nº 0040471-59.2017.0100) na matrícula nº 100.232, sob o argumento da existência de vício insanável, vez que não foi observado o princípio da continuidade e conseqüentemente afetou direitos de terceiros. Juntou documentos às fls.05/25. O objeto do feito ficou delimitado à análise de eventual conduta irregular praticada pelo Registrador na qualificação positiva do título (fls.26/27). Esclarece o Oficial que houve a prenotação de dois títulos, consistentes nos termos de penhora expedidos pelo MMº Juízo da 16ª Vara Cível da Capital, extraídos dos autos de cumprimento de sentença, em ação movida pelo Condomínio Edifício Guanabara em face de Jesus Aparecido de Souza e na certidão judicial (penhora on line) extraída dos mesmos autos. Após qualificação, mencionados títulos foram devolvidos por infringir o princípio da continuidade, vez que o imóvel constrito encontra-se registrado em nome de Leon Wahba Wahba e sua mulher Adile Wahba, logo não seria possível o ingresso de título extraído de execução movida contra Jesus Aparecido de Souza. Destaca que, em 04.07.2019, houve a prenotação de decisão ofício extraída dos autos mencionados, na qual o Juízo determinou a averbação da penhora, sob a alegação de que a dívida condominial tem natureza propter rem, razão pela qual coube ao registrador o cumprimento da ordem judicial. Apresentou documentos às fls.33/46. O Ministério Público opinou pela improcedência do pedido (fls.49/51). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Com razão o Registrador, bem como o D. Promotor de Justiça. Do que consta dos autos, o imóvel matriculado sob nº 100.232 está inscrito em nome de Leon Wahba Wahba e sua mulher Adile Wahba (fl.05). Já a decisão ofício determinou a penhora em nome do executado Jesus Aparecido de Souza (fls.18/19). Assim, correta a nota devolutiva apresentada inicialmente pelo Oficial (fl.33), baseada no princípio da continuidade, previsto nos arts. 195 e 237, da Lei nº 6.015/73, que estabelecem: Art. 195 Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro". "Art. 237 Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro. Assim, por tal princípio, deve haver um encadeamento entre os registros na matrícula ou transcrição do imóvel, de modo que determinado direito só pode ser alienado ou transferido caso seu titular dele tenha disponibilidade, assim constatado no fôlio registral, a evitar que qualquer pessoa transmita a terceiros mais direitos do que possui. Portanto, não poderia o imóvel pertencente a Leon Wahba Wahba e sua mulher Adile Wahba ser penhorado por dívida de Jesus Aparecido de Souza, até que este constasse como titular de direitos na matrícula. Todavia, após tal negativa, o MMº Juízo da 16ª Vara Cível da Capital proferiu decisão (fls.18/19), onde constou: "... Possível a penhora do imóvel objeto das dividas de condomínio, vez que a obrigação tem natureza propter rem... ... Lavre-se TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): Sala nº 709, localizada no 7º andar do Edifício Guanabara, situado na Avenida Ipiranga, nº 1.071, no 5º Subdistrito Santa Efigênia, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)s depositário(a)s, o(a)s Sr(a)s. Jesus Aparecido de Souza, CPF nº 007.238.978-83, RG nº 12.330.170-1. O(A) (s) depositário(a)s não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. Valor da causa: R\$29.630,84. Providencie o cartório o necessário para a averbação da constrição através do sistema ARISP. Caso não conste a informação nos autos, deverá o credor informar, no prazo de cinco dias, um endereço eletrônico válido e atualizado para recebimento de comunicações do Registro de Imóveis. Caberá ao credor recolher a taxa para o Registro de Imóveis, imprimindo-se a guia pertinente e no prazo ali fixado, sob pena de não ser concretizada a averbação. O advogado deverá ter atenção para o prazo. Registre-se que a utilização do sistema online não exige o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas". No direito registral diferencia-se ordem judicial de título judicial. O primeiro se caracteriza pela natureza obrigatória, em que ato jurisdicional de juiz demanda a realização de determinado ato, sob pena de descumprimento, independentemente da verificação de requisitos legais pelo Oficial, salvo excepcionalmente quando houver manifesta incompetência em razão da matéria. Já os títulos judiciais, apesar de sua origem, são passíveis de qualificação,

porquanto é pacífico o entendimento jurisprudencial de que a ele cabe a análise formal, das peculiaridades extrínsecas do título, para verificação do cumprimento dos princípios registrares. Nesse sentido: Apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental (Ap. Cível nº 31881-0/1) Na presente hipótese, embora infringindo-se o princípio da continuidade, a decisão judicial foi expressa no sentido da obrigatoriedade da averbação da penhora. Destarte, tendo sido prolatada na esfera jurisdicional, deve prevalecer, sobrepondo-se à qualificação realizada em atividade administrativa. Sobre o tema, confira-se parecer aprovado pelo DD Desembargador Hamilton Elliot Akel, nos autos do Proc. CG n.167.709/2013: "Distinguem-se título e ordem judicial. O título judicial, embora com alguma mitigação (CSM: Apelação Cível nº1025290-06.2014.8.26.0100, relator Des. Elliot Akel), também se sujeita à qualificação do registrador. Já a ordem judicial, salvo hipóteses excepcionais de patente ilegalidade, tem de ser necessariamente cumprida, sob pena de desobediência. Assim, ao receber um título judicial(formal de partilha, certidão de penhora, carta de arrematação), o registrador - respeitados alguns limites como, por exemplo, a não incursão no mérito judicial- é livre para qualificá-lo negativamente sem que isso configure descumprimento de ordem judicial. Todavia, se o MM. Juízo que expediu o título examinar e afastar a recusa do registrador e, ato contínuo, determinar-lhe a ingresso no registro de imóveis, o que antes era um título torna-se uma ordem judicial, cujo cumprimento não pode ser postergado, sob pena de desobediência" (CGJSP: 12.566/2013, DJ: 07/03/2013, Relator: José Renato Nalini). Exatamente a hipótese do caso em exame, em que, após qualificação negativa do título judicial, sobreveio decisão judicial que afastou as razões do Registrador e determinou o ingresso registral. Com o advento da ordem judicial, superada a fase de qualificação do título, não restando outra alternativa ao Registrador que não cumpri-la e, assim, promover o registro do título. Não se ignoram as nulidades decorrentes de possível prática delitiva. Entretanto, a questão deverá ser solucionada na esfera adequada, ou seja, mediante recurso perante o Tribunal de Justiça local, tirado da decisão que ensejou o registro, sem prejuízo de eventual ação autônoma. De qualquer forma, na esfera administrativa não há nenhuma outra providência a ser tomada, não sendo possível falar sequer em bloqueio da matrícula nesta sede, uma vez que o registro foi decorrente do estrito cumprimento de ordem judicial. Logo, não houve qualquer conduta irregular praticada pelo Registrador que cumpriu a ordem judicial, sendo que eventual declaração de ineficácia da penhora averbada deverá ser objeto de ação própria. Diante do exposto, julgo improcedente o pedido de providências formulado formulado por Jesus Aparecido de Souza, em face do Oficial do 5º Registro de Imóveis da Capital, bem como afastar a prática de qualquer conduta irregular praticada pelo Registrador, devendo o feito ser arquivado. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: JESUS APARECIDO DE SOUZA (OAB 73515/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

## 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS - Processo 1066918-62.2020.8.26.010

### Dúvida - Notas

Processo 1066918-62.2020.8.26.010

Dúvida - Notas - Fernando Jose Fernandes Junior - Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 8º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Fernando José Fernandes Júnior, tendo em vista a negativa em se proceder ao registro da escritura de venda e compra lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 32º Subdistrito Capela do Socorro, referente ao imóvel matriculado sob nº 41.713. Os óbices registrários referem-se ao fato do Espólio de Hassib Youssef ter transmitido o imóvel em proporções divergentes daquelas já registradas para os compromissários compradores, especialmente em relação à metade ideal do imóvel em nome do suscitado, em consonância com o princípio da continuidade, bem como a necessidade de averbação de alteração do estado civil de Ana Maria Rodrigues de separada para divorciada. Juntou documentos às fls.05/102 e 105/107. O suscitado apresentou impugnação às fls.108/111. Salieta que o registro de compromisso não afeta a disponibilidade sobre o bem, de sorte que o proprietário do imóvel compromissado pode aliená-lo para um terceiro. Por fim, juntou a certidão de casamento em nome de José Roberto Rodrigues e Ana Maria Rodrigues. Apresentou documentos às fls.112/153. O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls.156/158). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Ressalto primeiramente que com a juntada da certidão de casamento de José Roberto Rodrigues e Ana Maria Rodrigues, em que consta a averbação da separação consensual (fls.150/151), bem como certidão de casamento de Ana Maria Rodrigues com Januário Pirillo Neto, onde consta a averbação de desquite (fls.152/153), entendo como superado o segundo óbice. Em relação ao primeiro óbice, consistente na transmissão do imóvel em proporções divergentes daquelas já registradas para os compromissários compradores, com razão o Registrador. Por força do princípio da continuidade, uma inscrição subsequente só transfere um direito se o direito por transferir efetivamente estiver compreendido, objetiva e subjetivamente, na inscrição antecedente, que lhe dá fundamento, ou seja, para que se faça a inscrição subsequente, é

necessário que o agente possa, objetiva e subjetivamente, dispor do bem. Afrânio de Carvalho, a propósito, explica que: "O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir um cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente (Registro de Imóveis, Editora Forense, 4ª Ed., p. 254). Na presente hipótese, de acordo com a matrícula nº 41.713 (fls.21/24), figura como proprietário Hassib Youssef Nasser e detentores dos direitos de compromissários compradores José Roberto Rodrigues e sua ex mulher Antonia Maria de Siqueira Camargo, na proporção de 12,5 % (R.01), José Roberto Rodrigues, separado, na proporção de 6,25% (R.04), Ana Maria Rodrigues, separada, na proporção de 18,75% (R.04) e o suscitado, na proporção de 12,5% (R.04). Todavia, na escritura apresentada a registro, o Espólio de Hassib transmite mencionado imóvel na proporção de 62,5% ao suscitado Fernando, 12,5% a José Roberto Rodrigues, 6,25% a Antônia Maria de Siqueira Camargo e 18,75% a Ana Maria Rodrigues, em total divergências às porções anteriormente registradas. Ressalto que em relação ao suscitado há uma diferença de 50% da parte constante do contrato e daquela que se pretende obter o registro. Logo, em consonância ao princípio da continuidade, faz-se necessária a apresentação dos demais títulos aquisitivos. Assim, fica mantido o primeiro óbice registrário, tendo em vista a ausência a apresentação dos títulos aquisitivos, sendo que o registro do título, nos moldes apresentado, ensejaria o rompimento da cadeia registrária, sem a consequente segurança jurídica que dos atos registrários se espera. Diante do exposto, julgo parcialmente procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 8º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Fernando José Fernandes Júnior, permanecendo apenas o primeiro óbice. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: ANA HELENA BRAUM MASETTO (OAB 282773/ SP), NADIA INTAKLI GIFFONI (OAB 101113/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

## 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1076975-42.2020.8.26.0100

### Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis

Processo 1076975-42.2020.8.26.0100

Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis - Guilherme Matheus Russo - Vistos. Trata-se de pedido de averbação de sub-rogação de cláusula testamentária (incomunicabilidade e impenhorabilidade), formulada por Guilherme Matheus Russo e Arthur Antonio Russo, em face do Oficial do 7º Registro de Imóveis da Capital. A competência absoluta desta 1ª Vara de Registros Públicos (Decreto-lei Complementar 3, de 27 de agosto de 1969 - Cód. Judiciário, art. 38, I) existe apenas quando o feito contencioso concerne a ato de registro, em sentido estrito e próprio, e não - o que é diferente - a atos praticados pelos ofícios de registro, como sucede no caso destes autos, em que a parte não discute a existência, validade ou eficácia de uma inscrição imobiliária, e sim a sua causa. Nessa hipótese, a competência é de uma das varas cíveis. De acordo com o artigo 725, II do CPC, os pedidos de sub-rogação irão ser processados através de procedimento judicial, ou seja, depende de uma análise criteriosa do juiz e do proferimento de uma sentença judicial, com a incidência do contraditório e ampla defesa. A questão tratada nos autos é similar aquela enfrentada pelo Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível nº 1.120-6/7, Rel. Luiz Tâmbara, j. 08/07/09, DJE 04/12/2009: "Registro de Imóveis Escritura de venda e compra de bem imóvel Imóvel adquirido com o produto da alienação de outro bem resultante de redução de capital social de empresa e de distribuição de lucros a sócio Ações da companhia anteriormente gravadas com cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade Não caracterização, no caso, de sub-rogação automática, de pleno direito, dos vínculos Impossibilidade do registro da escritura com os mesmos gravames Necessidade, para a pretendida sub-rogação, do processo e procedimento próprios previsto no art. 1.112, II, do CPC Recusa do registro acertada Recurso não provido". Confira-se do corpo do Acórdão: "(...) A doutrina tem chamado a atenção para os limites da imposição isolada da cláusula de incomunicabilidade ou da cláusula de impenhorabilidade ou de ambas em conjunto -, sem concomitante adoção da cláusula de inalienabilidade, na medida em que, mostrando-se possível a alienação do bem clausulado, acaba-se por obter resultado diverso daquele perseguido pelo instituidor do gravame. De acordo com a análise de Eduardo de Oliveira Leite: Claro está que a imposição isolada dessa cláusula[de incomunicabilidade]não impede a alienação, obtendo-se, indiretamente, resultado diverso daquele perseguido pelo testador (ambos os cônjuges usufruirão o resultado da venda); mas, se o testador impuser a inalienabilidade, desaparece aquela possibilidade ressurgindo a possibilidade de engessamento do bem clausulado (Comentários ao Novo Código Civil vol. XXI Do direito das sucessões arts. 1.784 a 2.027. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 274). Assim também cabe salientar, já decidiu este Conselho Superior da Magistratura, em acórdão da lavra do eminente Desembargador Luís de Macedo, então Corregedor Geral da Justiça: "REGISTRO DE IMÓVEIS Dúvida. Ingresso de escritura de compra e venda da nu-propriedade de imóvel gravado com cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade. Impossibilidade de manutenção das cláusulas restritivas. Necessidade de autorização judicial para a sub rogação de cláusulas incidentes sobre outro imóvel. Dúvida procedente. Recurso a que se nega provimento". " a imposição das cláusulas de



incomunicabilidade e de impenhorabilidade dar-se-ia ou por sub-rogação ou por vinculação sobre o próprio bem, o que não se mostra possível, seja pela falta de prévia utilização do procedimento previsto no inc. II do art. 1.112 do Código de Processo Civil, necessário para a sub-rogação, seja pela vedação de que tais cláusulas restritivas sejam impostas em atos onerosos ou posteriormente a dada liberalidade, pois a ninguém é permitido gravar os próprios bens, o que inviabiliza a mera transposição das cláusulas que oneravam imóvel antes doado para outro agora adquirido por compra e venda. Mostra-se oportuna, quanto ao tema, referência às razões que fundamentaram decisão do MM. Juízo da Primeira Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital, de 03.02.99, relativa ao Proc. 000.98.021177-8, publicada na Revista de Direito Imobiliário 49/332, firmes no sentido de que cláusulas restritivas constituem ônus que só se estabelecem em relação a terceiros, ou seja, donatários, herdeiros e legatários, pois o sistema jurídico não possibilita, não permite, vincular os próprios bens, a exceção do bem de família e de que a sub-rogação, por ser vedada a vinculação ou imposição de cláusulas restritivas sobre os próprios bens, mesmo porque implicam em limitação de direitos de terceiros, v.g. credores de titular de domínio de imóvel gravado com cláusula de impenhorabilidade; cônjuge de proprietário de imóvel com cláusula de incomunicabilidade, à evidência, depende de apreciação judicial, sendo necessária a utilização do procedimento previsto no inc. II do art. 1.112 do CPC. A sub-rogação não se opera de pleno direito, é imprescindível a autorização judicial..(Ap. Cív. n. 81.249- 0/9 j. 22.11.2001). Na hipótese, como se percebe, não se admitindo a sub-rogação automática dos vínculos em questão e não se tendo observado o procedimento judicial próprio para tanto, o que houve, em verdade, na escritura de venda e compra apresentada a registro, foi, no final das contas, o estabelecimento de cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade pelo próprio Apelante sobre o imóvel por ele adquirido, o que, como visto, não se pode admitir. E essa situação foi corretamente identificada pelo Oficial Registrador no exame da qualificação negativa do título. E essa situação foi corretamente identificada pelo Oficial Registrador no exame de qualificação negativa do título. Observe-se que a re-ratificação da doação em ato notarial específico e a participação no negócio jurídico celebrado, com anuência na manutenção das cláusulas, por parte dos doadores e do cônjuge do Apelante, em nada altera o quadro acima descrito, já que imprescindível para a sub-rogação dos vínculos de incomunicabilidade e impenhorabilidade a chancela judicial obtida pela via do processo e do procedimento próprios disciplinados no art. 112, II, do CPC. Portanto, à luz das considerações que vêm de ser expendidas, bem como do entendimento firmado no âmbito deste Conselho Superior da Magistratura, não há como censurar a recusa do registro do título pelo Oficial Registrador, ratificada com acerto pelo Meritíssimo Juiz Corregedor Permanente. Em suma, por se tratar de limitação ao direito de propriedade, incluindo possível limitação de direito de terceiros (por exemplo do credor, no caso da cláusula de impenhorabilidade), necessária a autorização judicial para sub-rogação das cláusulas, sob pena de permitir ao interessado a eterna transferência das cláusulas entre diversos bens, culminando em escolha pessoal de quais os bens gravados, em detrimento da limitação legal a instituição de tais cláusulas, que somente se dá na propriedade de terceiros, como donatários e herdeiros. Não basta que ambos os compradores concordem com a transposição de cláusulas, justamente porque não são os únicos interessados no ato, cabendo a apreciação judicial, em procedimento de jurisdição voluntária nos termos do Art. 725, II, do CPC, para que se analise se houve efetivo uso do mesmo numerário para aquisição do novo bem, se houve justa causa e se com a sub-rogação estará sendo cumprida a vontade do doador, bem como preservados interesses de terceiros, evitando a perpetuidade da limitação ao direito de propriedade com sucessivas sub-rogações. Portanto, a pretensão da requerente depende de prestação jurisdicional adequada, na qual haverá cognição exauriente, tanto formal como material, e que não pode ser obtida na via administrativa. Feitas estas considerações, redistribua-se o presente feito ao Juízo competente para as providências cabíveis, com nossas homenagens e cautelas de praxe. Int. - ADV: HALBA MERY PEREBONI ROCCO (OAB 30440/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---