



# Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

**08/09/2020**

Edição N° 164



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 2020/8336

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma de Kelly Caroline da Silva, inscrita no CPF nº 376.\*\*\*.\*\*\*-80



## ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

### Secretaria da Presidência - PROVIMENTO CSM Nº 2578/2020

Dispõe sobre o Retorno Escalonado ao Trabalho Presencial nas Comarcas relacionadas nos grupos 08 e 12 do Anexo I do Provimento CSM nº 2566/2020.

### CSM - Apelação nº 1001281-67.2020.8.26.0100

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001281-67.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LÚCIA TEREZA RAIMONDI ALTAFINI, é apelado 10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

### CSM - Apelação nº 1004733-43.2020.8.26.0114

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004733-43.2020.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante ROBERTO AKIRA GOTO, é apelado SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS.

### CSM - Embargos de Declaração Cível nº 1000704-89.2020.8.26.0100/50000

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1000704-89.2020.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante ALEXANDRE PEIXOTO MASSI, é embargado 5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL.

### CSM - Nº 1001281-67.2020.8.26.0100

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São Paulo

### CSM - Nº 1000704-89.2020.8.26.0100/50000

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011



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

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0028899-04.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0079202-56.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1001328-41.2020.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1001754-53.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1049770-38.2020.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1054728-04.2019.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1055985-30.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1078863-46.2020.8.26.0100**

Retificação ou Suprimento ou Restauração de Registro Civil - Retificação de Nome

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1089069-90.2018.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1017738-77.2020.8.26.0100**

Dúvida - Liminar

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1027389-39.2020.8.26.0002**

Dúvida - Retificação de Área de Imóvel

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1044962-24.2019.8.26.0100**

Dúvida - Notas

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1079001-13.2020.8.26.0100**

Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1079669-81.2020.8.26.0100**

Procedimento Comum Cível - Citação

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1080246-59.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1080498-62.2020.8.26.0100**

Tutela Antecipada Antecedente - Liminar

---

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0036024-23.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

---

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1063595-20.2018.8.26.0100**

Processo Administrativo - REGISTROS PÚBLICOS

---

#### **DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2020/8336**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma de Kelly Caroline da Silva, inscrita no CPF nº 376.\*\*\*.\*\*\*-80**

COMUNICADO CG Nº 879/2020

PROCESSO Nº 2020/8336 - SÃO PAULO - 18ª VARA DO TRABALHO

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma de Kelly Caroline da Silva, inscrita no CPF nº 376.\*\*\*.\*\*\*-80, atribuído ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 35º Subdistrito da Barra Funda da Comarca de São Paulo, em Declaração de Recibo de Pagamento das Verbas Trabalhistas Acordo, datada de 21/11/2018, na qual figura como devedora Benvindo de Sousa Administração Imobiliária, inscrita no CNPJ nº 24.\*\*\*.\*\*\*/00001-96, uma vez que a signatária não possui cartão de assinatura arquivado na serventia apontada.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### **Secretaria da Presidência - PROVIMENTO CSM Nº 2578/2020**

**Dispõe sobre o Retorno Escalonado ao Trabalho Presencial nas Comarcas relacionadas nos grupos 08 e 12 do Anexo I do Provimento CSM nº 2566/2020.**

PROVIMENTO CSM Nº 2578/2020

Dispõe sobre o Retorno Escalonado ao Trabalho Presencial nas Comarcas relacionadas nos grupos 08 e 12 do Anexo I do Provimento CSM nº 2566/2020.

O CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições,

CONSIDERANDO o Provimento CSM nº 2564/2020, que disciplina o retorno gradual do trabalho presencial do Poder Judiciário do Estado de São Paulo;

CONSIDERANDO que a preocupação maior da Corte, como de todo o Poder Judiciário, é com a preservação da saúde de magistrados, servidores, colaboradores, demais profissionais da área jurídica e do público em geral;

CONSIDERANDO que, de acordo com balanço do Plano São Paulo divulgado nesta data, estabilizaram-se fora da fase 1 (vermelha) as DRS de Franca e Registro, o que autoriza o ingresso das Comarcas inseridas nessas regiões no Sistema Escalonado de Retorno ao Trabalho Presencial;

CONSIDERANDO, finalmente, que o longo tempo de permanência dessas Comarcas no Sistema Remoto de Trabalho teve o condão de provocar especial acúmulo de petições de processos físicos e documentos em papel, a justificar tanto a dilatação do período de trabalho interno, como de suspensão dos prazos processuais de processos físicos;

RESOLVE:

Art. 1º. A partir de 07/09/2020, ingressarão no Sistema Escalonado de Retorno ao Trabalho Presencial as Comarcas dos Grupos 08 e 12 do Anexo I do Provimento CSM nº 2566/2020, conforme relação que acompanha este ato.

§ 1º. O período de 08/09/2020 a 18/09/2020 destinar-se-á exclusivamente ao trabalho interno, permitido o acesso do público externo apenas ao Setor de Protocolo, nos fóruns onde houver.

§ 2º. A partir do dia 21/09/2020, voltam a correr os prazos processuais para os processos físicos em relação às Comarcas de que trata o caput deste artigo.

Art. 2º. Este provimento entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PUBLIQUE-SE. REGISTRE-SE. CUMPRA-SE DE IMEDIATO.

São Paulo, 04 de setembro de 2020.

(aa) GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO, Presidente do Tribunal de Justiça; LUIS SOARES DE MELLO NETO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça; RICARDO MAIR ANAFE, Corregedor Geral da Justiça; JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO, Decano; GUILHERME GONÇALVES STRENGER, Presidente da Seção de Direito Criminal; PAULO MAGALHÃES DA COSTA COELHO, Presidente da Seção de Direito Público, e DIMAS RUBENS FONSECA, Presidente da Seção de Direito Privado.

[↑ Voltar ao índice](#)

**CSM - Apelação nº 1001281-67.2020.8.26.0100**

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001281-67.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LÚCIA TEREZA RAIMONDI ALTAFINI, é apelado 10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 1001281-67.2020.8.26.0100

Registro: 2020.0000681589

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001281-67.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LÚCIA TEREZA RAIMONDI ALTAFINI, é apelado 10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso para manter a negativa do registro, 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, 20 de agosto de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1001281-67.2020.8.26.0100

Apelante: Lúcia Tereza Raimondi Altafini

Apelado: 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

VOTO Nº 31.215

Registro de Imóveis - Adjudicação compulsória - Ação movida pelos cessionários contra a cedente do contrato de compromisso de compra e venda - Registro da transmissão da propriedade negado - Princípio da continuidade - Dúvida julgada procedente - Apelação não provida.

1. Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que manteve a recusa do Senhor 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital em promover o registro de carta de sentença porque a ação de adjudicação compulsória foi movida contra a cedente do contrato de compromisso de compra e venda, não atingido, portanto, os proprietários do imóvel.

A apelante alegou, em suma, que é cessionária do contrato de compromisso de compra e venda do imóvel situado na Rua Blumenau, 172, Vila Leopoldina, São Paulo, objeto da transcrição nº 100.324 do 10º Registro de Imóveis da Comarca da Capital. Afirmou que moveu ação de adjudicação compulsória que teve curso perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa, Comarca da Capital, com a expedição de carta de sentença que em sua primeira apresentação foi devolvida com exigência da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão "inter vivos" - ITBI. Disse que ao reapresentar o título, com a prova do recolhimento do imposto, foi surpreendida com a negativa do registro fundada na ausência de continuidade, decorrente da não participação de todos os proprietários do imóvel no polo passivo da ação de adjudicação compulsória. Informou que, segundo o Oficial de Registro de Imóveis, esse requisito decorreria de recente alteração da jurisprudência. Asseverou que a exigência viola o princípio da segurança jurídica porque a mudança da orientação geral sobre o tema não atinge as situações anteriormente constituídas, como previsto no art. 24 da Lei de Introdução das Normas do Direito Brasileiro - LINDB. Ademais, a cessão do compromisso de compra e venda transfere para a cessionária o direito de receber a propriedade do imóvel, o que dispensa a participação de todos os proprietários na ação de adjudicação compulsória. Por fim, a sentença que adjudicou o imóvel transitou em julgado em 11 de fevereiro de 2016, o que impossibilita a inclusão dos proprietários do imóvel no polo passivo daquela ação (fl.

353/360).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 386/389).

É o relatório.

2. Conforme precedentes do Conselho Superior da Magistratura, a natureza administrativa do procedimento de dúvida afasta a incidência das custas processuais, o que torna prejudicado o pedido de assistência judiciária formulado pela recorrente. Nesse sentido:

"Contudo, nada obstante o comando emergente do aludido dispositivo legal, não incidem, nos processos (administrativos) de dúvida instaurados no Estado de São Paulo, custas processuais, enfim, taxa judiciária, na falta de previsão específica nas Leis Estaduais n.º 11.331/02 e n.º 11.608/2003. Nessa linha, a propósito, há precedentes deste C. Conselho Superior da Magistratura" (CSM, Agravo de Instrumento n.º 2182394-19.2015.8.26.0000, Rel. Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. 15.06.2016).

Foi apresentada para registro a carta de sentença extraída de ação de adjudicação compulsória movida pela apelante contra Construtora e Empreendimentos Boaçava Ltda. (Processo n.º 1013494-15.2014.8.26.0004 da 3.ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa da Comarca da Capital), relativa ao imóvel consistente em parte do lote 10 da quadra "V" do Bloco II do Jardim Leopoldina, 14º Subdistrito - Lapa.

A certidão de fl. 09/15 demonstra que o imóvel tem os seguintes proprietários: Othon Alves Barcelos Corrêa e sua mulher Santuzza Borges Barcelos Corrêa; Rogério Giorgi e sua mulher Vitoria Pena Giorgi; Otavio Lotufo e sua mulher Maria Nelly Junqueira Cobra Lotufo; Edgard Richter e sua mulher Carolina Issler Richter; José Pires de Oliveira Dias e sua mulher Marina Pires de Oliveira Dias; Mário Lotufo e sua mulher Alice Maria Ribeiro Lotufo; Bertha Richter e seu marido Carlos Eduardo Richter; Silvia de Toledo Piza Pinheiro; Breno Tavares e sua mulher Evangelina Ribeiro Tavares; Ângelo Eduardo Carrara e sua mulher Ana Balbo Bertone Di Sambuy Carrara; João Lotufo; Rosa Lotufo; Sociedade Anônima de Administração e Representações Nair; Jorge Issler Richter e sua mulher Ursel Alvine Hildegard Bronberg Richter; Wolff Aichinger e sua mulher Clara Matilde Richter Aichinger; Espólio de Miquelina Lotufo e Espólio de Emília Luttenschlager Bracher.

A ação de adjudicação compulsória visa suprir o título de transferência da propriedade do imóvel que, apesar do pagamento do preço pelo compromissário comprador, não foi outorgado pelo promitente vendedor.

Neste caso, a ação foi movida contra Construtora e Empreendimentos Boaçava Limitada - Sociedade Civil que é cessionária do contrato de compromisso de compra e venda averbado sob nº 94, em 27 de novembro de 1963, na inscrição do loteamento promovida sob nº 101 (fl. 24/268).

Desse modo, os proprietários do imóvel, que são os promitentes vendedores, não participaram da ação de adjudicação compulsória como réus e nela não foram citados, bem como não intervieram para anuir com a transmissão do domínio para a apelante.

Em decorrência, o registro da carta de sentença depende da prévia aquisição da propriedade pelo réu da ação de adjudicação compulsória, para que seja preservada a continuidade que, segundo Afrânio de Carvalho, tem o seguinte significado:

"O princípio da continuidade, que se apoia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma 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 sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente" (Registro de Imóveis, 4.ª ed., 1998, Rio de Janeiro: Forense, pág. 253).

A obrigatoriedade do respeito à continuidade do registro, ademais, foi ressaltada na r. sentença prolatada na ação de adjudicação compulsória, em que se verifica:

"A ação procede, todavia deverá a autora atentar ao fato de que o registro dependerá da observância dos requisitos exigidos pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis" (fl. 240).

Por sua vez, a exigência de respeito à continuidade, como requisito para o registro do título de transmissão do domínio, decorre de reiterada jurisprudência deste Conselho Superior da Magistratura e, portanto, não caracteriza inovação e

não viola a segurança jurídica invocada pela apelante:

"Registro de Imóveis - Dúvida - Título judicial - Aspectos procedimentais da dúvida: qualificação completa do título, cumprimento de exigências no seu curso e sentença de procedência parcial - Execução de obrigação de fazer, substitutiva da vontade dos contratantes - Sentença que homologa transação entre as partes - Desnecessidade de lavratura de escritura de venda e compra, servindo o mandado de título hábil a registro - Necessidade de apresentação prova do recolhimento do imposto de transmissão e certidões negativas fiscais e previdenciárias - Necessidade de estar o imóvel registrado em nome do alienante e de conter descrição coincidente com a do registro - Infração aos princípios da continuidade, especialidade e legalidade - Registro inviável - Recurso provido" (Apelação Cível nº 38.647-0/5/Santa Bárbara D'Oeste, Relator Desembargador Márcio Martins Bonilha, j. 13.11.1997)";

"REGISTRO DE IMÓVEIS. Dúvida julgada procedente. Carta de sentença extraída de ação de adjudicação compulsória . Ação originariamente movida contra sucessores do proprietário e promitente vendedor do imóvel, já falecido. Necessidade de prévio registro da partilha que, em inventário ou arrolamento de bens, atribuiu o imóvel aos réus da ação de adjudicação compulsória. Princípio da continuidade. Recurso não provido" (Apelação Cível nº 1.104-6/4/ São Caetano do Sul, Relator Desembargador Ruy Camilo, j. 16/06/2009);

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de Adjudicação com mandado de averbação - Ingresso obstado - Ação de Adjudicação Compulsória movida em face de pessoas apontadas como herdeiras da titular do domínio - Ofensa aos Princípios da continuidade e da disponibilidade - Transferência da propriedade imóvel que, ademais, se dá mediante o registro do título e não por averbação - Artigo 1.245 do Código Civil - Dúvida julgada procedente - Recurso não provido" (Apelação Cível nº 1.170-6/4/São Caetano do Sul, Relator Desembargador Luiz Tâmbara, j. 03/12/2009)";

"Registro de Imóvel - Dúvida - Carta de sentença extraída dos autos de ação de adjudicação compulsória - Exame formal e restrito aos aspectos extrínsecos do título - Citação de apenas alguns dos titulares do domínio do imóvel e divergência entre a área descrita no compromisso de compra e venda e a área descrita na matrícula - Ofensa aos princípios da continuidade e da especialidade objetiva - Recurso não provido" (Apelação Cível nº 0003976-17.2012.8.26.0415- Comarca de Palmital, Relator Desembargador Elliot Ackel);

"Registro de imóveis - Título judicial - Adjudicação compulsória - Proprietário tabular não integrou o polo passivo da ação judicial - Ofensa ao princípio da continuidade registral - Tempus regit actum - Impossibilidade de examinar, no âmbito administrativo, a pertinência de cancelamentos de inscrições resultantes de ordens judiciais exaradas em processos contenciosos - Formação defeituosa do título - Confirmação do juízo de desqualificação registral e, portanto, da r. sentença impugnada - Dúvida procedente - Recurso desprovido" (CSM, Apelação Cível n.º 1000328-93.2015.8.26.0451 da Comarca de Piracicaba, Rel. Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. 10/3/2017);

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Adjudicação compulsória - Ação movida pelos cessionários de compromisso de compra e venda contra os compromissários compradores do imóvel - Registro da transmissão da propriedade - Princípio da continuidade - Dúvida julgada procedente - Apelação não provida" (Apelação Cível nº 1036218-40.2019.8.26.0100 da Comarca de São Paulo, Relator Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco, j. 01.11.2019).

Em igual sentido decidiu o Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. NECESSIDADE DE INCLUSÃO DOS PROMITENTES VENDEDORES NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. SÚMULA 83/STJ. ALEGAÇÃO DE TER OCORRIDO CESSÃO DE CRÉDITO ENTRE OS PROMITENTES VENDEDORES E OS PRIMITIVOS ADQUIRENTES. IMPOSSIBILIDADE DE ACOLHIMENTO DESSA TESE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte dispõe no sentido de que 'na ação de adjudicação compulsória não é necessária a participação dos cedentes como litisconsortes, sendo o promitente vendedor parte legítima para figurar no pólo passiva da demanda' (AgRg no Ag 1.120.674/RJ, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 28/4/2009, DJe 13/5/2009).

2. Não sendo incluídos na demanda os promitentes vendedores, de rigor a improcedência da ação, assim como determinado pelas instâncias ordinárias.

3. A modificação da conclusão exarada no aresto hostilizado e o acolhimento da tese recursal defendida pelos insurgentes (a respeito de ter havido apenas cessão de crédito entre os promitentes vendedores e os primitivos adquirentes), demandaria necessariamente o reexame do conjunto de fatos e provas do respectivo processo, o que é vedado no âmbito do recurso especial, em decorrência do disposto na Súmula 7/STJ, não sendo o caso de reavaliação

das provas.

4. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 1442859- RJ, Terceira Turma, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, j. 09.09.2019 - grifei).

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso para manter a negativa do registro.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**CSM - Apelação nº 1004733-43.2020.8.26.0114**

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004733-43.2020.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante ROBERTO AKIRA GOTO, é apelado SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS.**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 1004733-43.2020.8.26.0114

Registro: 2020.0000681588

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004733-43.2020.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante ROBERTO AKIRA GOTO, é apelado SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento 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, 20 de agosto de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1004733-43.2020.8.26.0114

Apelante: Roberto Akira Goto

Apelado: Segundo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

VOTO Nº 31.205

Registro de Imóveis - Dúvida - Título notarial - Sucessão legítima - Partilha causa mortis Imposto sobre transmissão



(ITCMD) - Quinhões desiguais - Doação dos valores excedentes - A base de cálculo do imposto de transmissão é o valor venal dos bens transmitidos, causa mortis e doação - Emprego de outra base de cálculo que levaria à aparente inexistência de doação entre os herdeiros - Correta fiscalização exercida pelo Oficial de Registro de Imóveis - Recusa legítima - Apelação a que se nega provimento.

1. Trata-se de recurso de apelação (fl. 137/145) interposto por Roberto Akira Goto contra a r. sentença (fl. 127/129) proferida pelo MM. Juízo Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, que, confirmando os óbices apresentados na nota devolutiva (fl. 59/62), julgou procedente a dúvida e manteve a recusa de registro stricto sensu de partilha causa mortis (fl. 17/24) nas matrículas nº 43.777 e 43.778 daquele cartório (fl. 02 e 63/72).

Segundo o r. decism, para aquilatar o valor dos bens os interessados empregaram o montante atribuído pela própria falecida em sua declaração de imposto de renda do ano de seu passamento. No entanto, se forem considerados, como é correto, os valores venais dos bens partilhados, a partilha causa mortis em verdade se deu por quinhões desiguais. Logo, incide o imposto de transmissão (ITCMD-doação) sobre os montantes excedentes, e sem o seu adimplemento ou dispensa fiscal desse tributo realmente não se pode proceder ao registro requerido.

Afirma o apelante, porém, que, como autorizam as regras referentes ao imposto de renda, o montante dos bens e direitos partilhados, para fins de partilha, foi calculado segundo a avaliação dada pela declaração tributária da autora da herança, e não pelos valores venais.

Assim, não existem quinhões de valores diversos nem, portanto, doação entre os herdeiros, de modo que, a esse título (ITCMD-doação), não é devido tributo algum. Acrescenta que o ITCMD-causa mortis, entretanto, foi calculado sobre os valores venais e, logo, foi adimplido por um montante muito superior ao que seria devido se fosse utilizado o valor real de partilha. Aduz que não houve nenhuma impugnação por parte do Fisco Estadual. Por tudo isso, conclui que, inexistindo doação, não há mais tributo que recolher, de maneira que o óbice é ilegal e a sentença tem de ser reformada para que se efetue o pretendido registro stricto sensu.

O Oficial de Registro manifestou-se, insistindo na manutenção da r. decisão recorrida (fl. 148/151).

A D. Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer opinando pelo não provimento do apelo (fl. 169/172).

É o relatório.

2. O imposto de transmissão causa de mortis e doação (Constituição da República, art. 155, I) tem como base de cálculo o valor venal dos bens ou direitos transmitidos (Cód. Tributário Nacional, art. 38; Lei Estadual nº 10.705, de 28 de dezembro de 2000, art. 9º, caput; Decreto Estadual nº 46.655, de 1º de abril de 2002, art. 12), como, de resto, consta no próprio instrumento de partilha (fl. 20/21) e nas declarações à autoridade fiscal do Estado (fl. 39/47).

Ao lado do valor venal dos bens transmitidos, entretanto, os herdeiros também se valeram de um valor fiscal, empregado para partilhar os bens em quinhões aparentemente iguais (comparem-se a estimação dada aos bens a fl. 20/21 e o valor dos quinhões a fl. 22/23).

Porém, está claro que, sob o manto dessa equalização de quinhões pelos valores fiscais, os herdeiros na verdade atribuíram uns aos outros quotas-partes de montantes distintos, o que implica, ipso facto, doação dos montantes excedentes. Afinal, por força do direito hereditário, a sucessão legítima implica quinhões equivalentes, de maneira que as quantias discrepantes, quando as há, são transmitidas por ato gratuito inter vivos ou seja, doação. E sobre as doações incide imposto de transmissão, para cujo cômputo se emprega, por força de lei, o valor venal, como já se viu.

Como os interessados não comprovaram o adimplemento do tributo incidente sobre essas doações, o Oficial de Registro de Imóveis procedeu retamente ao indeferir o registro stricto sensu, já que nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 289, lhe cabia (a) controlar o recolhimento do tributo incidente na espécie (que não houve, como é incontroverso) e (b) verificar a adequação da base de cálculo aos critérios legais (que não se deu, porque os interessados, como dito, não utilizaram os corretos valores venais e, à força desse erro, concluíram que não tinham mais nada que adimplir em virtude de ato entre vivos).

Essa interpretação, tradicional e assentada na jurisprudência administrativa de São Paulo, vem sendo confirmada por este Conselho Superior da Magistratura:

"O posicionamento recorrente do Conselho Superior da Magistratura é no sentido da limitação do dever de fiscalização

atribuído ao Oficial de Registro quanto a existência do recolhimento do tributo e a razoabilidade da base de cálculo, conforme os precedentes nas apelações cíveis nºs 0031287-16.2015.8.26.0564, de São Bernardo do Campo, 1006725-68.2015.8.26.0161, de Diadema, e 102415898.2015.8.26.0577, de São José dos Campos [...]. Assim, o dever de fiscalização de recolhimento dos tributos atribuído aos notários e registradores (art. 289 da Lei nº 6.015/1973 e art. 30, XI, da Lei nº 8.935/1994), se limita à verificação do recolhimento dos tributos decorrentes dos atos realizados, bem como a razoabilidade da base de cálculo utilizada [...]" (Apelação Cível 1001441-21.2019.8.26.0426, j. 15.4.2020, DJe 27.4.2020, extrato do voto vencedor).

Acrescente-se, por fim, que não favorecem o apelante a invocação das regras do imposto de renda das pessoas físicas (pois, como visto, se há de empregar o valor venal dos bens como base de cálculo, e não o montante informado à Receita Federal) e o silêncio da Fazenda do Estado (que ainda não teve condições de manifestar-se, pois não lhe foram informadas as doações).

Em suma: a recusa (fl. 59/62) foi correta e ateu-se aos justos limites da qualificação registral nessa matéria, e, por conseguinte, tem de ser confirmada a r. sentença (fl. 127/129) que a manteve.

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

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **CSM - Embargos de Declaração Cível nº 1000704-89.2020.8.26.0100/50000**

## **Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1000704-89.2020.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante ALEXANDRE PEIXOTO MASSI, é embargado 5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL.**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Embargos de Declaração Cível nº 1000704-89.2020.8.26.0100/50000

Registro: 2020.0000681584

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1000704-89.2020.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante ALEXANDRE PEIXOTO MASSI, é embargado 5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Rejeitaram os embargos de declaração, 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

Embargos de Declaração Cível nº 1000704-89.2020.8.26.0100/50000

Embargante: Alexandre Peixoto Massi

Embargado: 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

VOTO Nº 31.192

Embargos de Declaração - Inexistência da apontada omissão - Alegações que revelam inconformismo da parte embargante - Caráter infringente do recurso - Matéria já examinada na decisão questionada - Embargos de declaração rejeitados.

1. Trata-se de embargos de declaração opostos por Alexandre Peixoto Massi em face do v. acórdão que negou provimento à apelação interposta e confirmou a procedência da dúvida suscitada, mantendo a recusa ao registro de carta de sentença extraída dos autos da ação de inventário dos bens deixados por Maria de Nazareth Nogueira Correa (Processo nº 0052351-87.2013.8.26.0100), que tramitou perante a 11ª Vara da Família e Sucessões da Capital, tendo por objeto a adjudicação do imóvel matriculado sob nº 53.889 junto ao 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Em síntese, afirma a embargante que o acórdão proferido foi omisso por deixar de considerar que a separação de fato do casal ocorreu trinta e três anos antes da aquisição do imóvel em questão, bem como por não se manifestar a respeito dos precedentes jurisprudenciais referidos nas razões recursais, no sentido de que a separação de fato põe fim ao regime de bens. Requer, assim, o afastamento da apontada omissão, para que seja atribuído efeito infringente aos embargos opostos.

É o relatório.

2. Ao apontar a ocorrência de suposta omissão, pretende o embargante, em verdade, a alteração do julgado, insistindo na atribuição de efeito infringente ao recurso. Contudo, os embargos de declaração não se prestam a tal finalidade.?

No acórdão embargado constou expressamente que:

"(...) a despeito da separação de fato reconhecida na ação de alimentos em que foram partes Maria de Nazareth Nogueira Correa e Carlos Astrogildo Correa (fl. 203), não há dúvidas de que, à época da aquisição do imóvel, a de cujus era casada sob o regime da comunhão universal de bens.

Ocorre que, na Matrícula nº 53.889 do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, por ocasião do registro da aquisição do imóvel por Maria de Nazareth Nogueira Correa (R. 2, a fl. 221/223), ficou constando que a adquirente era separada judicialmente.

Logo, o título apresentado para registro diverge da matrícula do imóvel em relação ao estado civil de Maria de Nazareth Nogueira Correa, titular de domínio e autora da herança, e à existência de comunhão entre ela e seu marido, eis que casados, à época, sob o regime da comunhão universal de bens.

Disso decorre a necessidade de retificação da matrícula nº 53.889 do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, mediante apresentação da certidão atualizada de casamento da autora da herança, o que, cumpre ressaltar, independe da retificação da escritura pública de compra e venda em que a proprietária do imóvel figurou com estado civil distinto daquele que efetivamente tinha.

A existência de erro pretérito, agora esclarecido, não permite o ingresso do título em questão sem a correção da irregularidade existente no registro, concernente ao estado civil da titular de domínio, mediante apresentação de documentos que comprovem que era casada sob o regime da comunhão universal de bens quando adquiriu o bem imóvel.

E havendo comunicabilidade do bem ao cônjuge em virtude do regime de bens do casamento, faz-se igualmente necessária a apresentação do formal de partilha dos bens deixados por Carlos Astrogildo Correa, pré-morto, com inclusão do imóvel em questão, em atenção ao princípio da continuidade registrária, ou reconhecimento, em ação própria, da incomunicabilidade do bem.

Portanto, no modo como foi apresentado o título não preenche o requisito da continuidade, que é essencial para o seu registro".

Em suma, há claro inconformismo do embargante em relação ao teor do acórdão, motivo pelo qual, em virtude de seu caráter nitidamente infringente, os embargos devem ser rejeitados.

3. Ante o exposto, pelo meu voto, rejeito os embargos de declaração opostos.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**CSM - Nº 1001281-67.2020.8.26.0100**

## **Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São Paulo**

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1001281-67.2020.8.26.0100 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São Paulo - Apelante: Lúcia Tereza Raimondi Altafini - Apelado: 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso para manter a negativa do registro, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - AÇÃO MOVIDA PELOS CESSIONÁRIOS CONTRA A CEDENTE DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - REGISTRO DA TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE NEGADO - PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE - DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE - APELAÇÃO NÃO PROVIDA. - Advs: Fernando Aparecido de Deus Rodrigues (OAB: 216180/SP) - Denise Vieira de Paiva (OAB: 222500/SP)

Nº 1004733-43.2020.8.26.0114 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Campinas - Apelante: Roberto Akira Goto - Apelado: Segundo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento à apelação, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS DÚVIDA TÍTULO NOTARIAL SUCESSÃO LEGÍTIMA PARTILHA CAUSA MORTIS IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO (ITCMD) QUINHÕES DESIGUAIS DOAÇÃO DOS VALORES EXCEDENTES A BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO É O VALOR VENAL DOS BENS TRANSMITIDOS, CAUSA MORTIS E DOAÇÃO EMPREGO DE OUTRA BASE DE CÁLCULO QUE LEVARA À APARENTE INEXISTÊNCIA DE DOAÇÃO ENTRE OS HERDEIROS CORRETA FISCALIZAÇÃO EXERCIDA PELO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS RECUSA LEGÍTIMA APELAÇÃO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. - Advs: Alexei Ferri Bernardino (OAB: 222700/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**CSM - Nº 1000704-89.2020.8.26.0100/50000**

## **Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011**

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1000704-89.2020.8.26.0100/50000 - 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 - São Paulo - Embargte: Alexandre Peixoto Massi - Embargdo: 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Rejeitaram os embargos de declaração, v.u. - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - INEXISTÊNCIA DA APONTADA OMISSÃO - ALEGAÇÕES QUE REVELAM INCONFORMISMO DA PARTE EMBARGANTE - CARÁTER INFRINGENTE DO RECURSO - MATÉRIA JÁ EXAMINADA NA DECISÃO QUESTIONADA - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.? - Advs: Manuela da Palma Coelho Germano Lourenção (OAB: 257025/SP) - Thiago Tam Huynh Trung (OAB: 257537/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0028899-04.2020.8.26.0100**

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

Processo 0028899-04.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Corregedoria Geral da Justiça - Victor Vicente Barau e outro - Vistos. Em complementação à sentença proferida às fls. 14/16, expeça-se ofício à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, comunicando da mencionada decisão. Int. - ADV: VICTOR VICENTE BARAU (OAB 203193/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0079202-56.2019.8.26.0100**

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

Processo 0079202-56.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Corregedoria Geral da Justiça - Eliane de Fatima Varela Ramos e outro - Vistos. Tendo em vista a decisão da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça (fls.57/63), que negou provimento ao recurso interposto pela interessada, nada mais a ser analisado ou decidido. Aguarde-se em Cartório por 10 (dez) dias. Nada sendo requerido, remetam-se os autos ao arquivo, com as cautelas de praxe. Int. - ADV: ALEXSANDRO VIEIRA DE ANDRADE (OAB 338821/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1001328-41.2020.8.26.0100**

## **Dúvida - Registro de Imóveis**

Processo 1001328-41.2020.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Antonio Jorge Fernandes - Vistos. Cumpra-se a decisão do Egrégio Conselho Superior da Magistratura (fls.181/183), remetendo-se os autos à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, para apreciação do recurso, com nossas homenagens e cautelas de praxe. Int. - ADV: ANTONIO JORGE FERNANDES (OAB 264141/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1001754-53.2020.8.26.0100**

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

Processo 1001754-53.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Tanis Engenharia Comércio e Construção Ltda - Vistos. Tendo em vista a decisão da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça (fls.256/259), que negou provimento ao recurso interposto pela requerente, nada mais a ser analisado ou decidido neste feito. Aguarde-se em Cartório por 10 (dez) dias. Nada sendo requerido, remetam-se os autos ao arquivo, com as cautelas de praxe. Int. - ADV: RICARDO TADEU SAUAIA (OAB 124288/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1049770-38.2020.8.26.0100**

## **Dúvida - Registro de Imóveis**

Processo 1049770-38.2020.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Milton Lerario Iervolino - Vistos. Diga o Oficial do 3º Registro de Imóveis da Capital, no prazo de 10 (dez) dias, da cota ministerial de fl.76. Com a juntada da manifestação, abra-se nova vista ao Ministério

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1054728-04.2019.8.26.0100**

**Pedido de Providências - Registro de Imóveis**

Processo 1054728-04.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - Brooklyn Empreendimentos S.A. - Vistos. Tendo em vista a decisão da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça (fls.362/369), que negou provimento ao recurso interposto pela interessada, nada mais a ser analisado ou decidido neste feito. Aguarde-se em Cartório por 10 (dez) dia. Nada sendo requerido, remetam-se os autos ao arquivo, com as cautelas de praxe. Int. - ADV: ANTONIO GOMES DA ROCHA AZEVEDO (OAB 49961/SP).

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1055985-30.2020.8.26.0100**

**Pedido de Providências - Registro de Imóveis**

Processo 1055985-30.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Cicero Silva de Almeida - Vistos. Tendo em vista tratar-se de pedido de providências, recebo o recurso interposto pelo requerente às fls.95/97, em seus regulares efeitos, como recurso administrativo. Anote-se. Ao Ministério Público. Após, remetam-se os autos à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, com nossas homenagens e cautelas de praxe. Int. - ADV: AGUINALDO FREITAS CORREIA (OAB 130510/SP).

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1078863-46.2020.8.26.0100**

**Retificação ou Suprimento ou Restauração de Registro Civil - Retificação de Nome**

Processo 1078863-46.2020.8.26.0100

Retificação ou Suprimento ou Restauração de Registro Civil - Retificação de Nome - R.C.A.N. - Vistos. Tendo em vista a incompetência deste Juízo para análise da questão, redistribua-se o presente procedimento ao MMº Juízo da 2ª Vara de Registros Públicos, com nossas homenagens e cautelas de praxe. Int. - ADV: CÍCERA SOARES COSTA (OAB 153822/SP).

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1089069-90.2018.8.26.0100**

**Pedido de Providências - Registro de Imóveis**

Processo 1089069-90.2018.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Sonia Kisielow Maio - - Larissa Maio Di Pieri - Bolsa de Imóveis Desenvolvimento Imobiliário Ltda - - Elio Berra e s/m Catarina Luisa Tavora Niess Berra - - Caixa Econômica Federal - CEF - - Municipalidade de São Paulo e outros - Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado por Sonia Kisielow Maio e outros em face do Oficial do 4º Registro de Imóveis da Capital, requerendo bloqueio e cancelamento de matrícula tida como dúplice. Narram os autores que, por escritura pública lavrada em 1965, Juliana Nogueira e seu marido José Maria dos Santos Nogueira compraram imóvel localizado no Itaim Bibi, transcrito sob o nº 57.696 do 4º RI, com 7.020m² de área. Após, venderam parte do imóvel (297m²) a Guido Berra, objeto da transcrição 65.720. Além disso, parte do imóvel, de 466,1m², foi vendida a Filomena Battaglia Maio, dando origem à matrícula de nº 28.389. Alegam os autores que parte das áreas alienadas e descritas na transcrição 65.720 e matrícula 28.389 são sobrepostas, requerendo o cancelamento desta última. O Oficial do 4º RI manifestou-se às fls. 123/125. Indica que a transcrição 65.720 deu origem à matrícula. 25.465. Alega que a transcrição da área maior de 7.020m², em conjunto com transcrições de áreas vizinhas, foi objeto de diversos destaques, com indicações aproximadas de localização dos imóveis e que, apesar de algumas divergências, não é possível afirmar com segurança a existência de sobreposição,

além de que os imóveis tem conformação diversa daquela constante das matrículas. Houve determinação de intimação de coproprietários e confrontantes (fls. 230/231). O Município manifestou-se às fls. 245/246, alegando não ter interesse no feito caso haja mera determinação de cancelamento de matrícula já existente. A Caixa Econômica Federal falou às fls. 247/254, aduzindo pela improcedência do pedido e que a anulação da matrícula poderá levar a possível rediscussão de propriedade de área de sua titularidade, confrontante do imóvel objeto deste feito. A Bolsa de Imóveis Desenvolvimento Imobiliário Ltda. manifestou-se às fls. 263/279. Na condição de coproprietária da matrícula que se pretende ver anulada, aduz que não há sobreposição de área, conforme pareceres técnicos juntados, além de alegar interesses escusos dos autores no cancelamento. Os proprietários do imóvel matriculado sob o nº 25.465 indicaram, às fls. 443/447, inexistir sobreposição que justifique o pedido. O INSS, às fls. 516/519, alegou que o imóvel matriculado sob nº 28.389 em verdade invade área confrontante de sua propriedade, e que eventual cancelamento, em face de sobreposição com a matrícula 25.465, afetaria seus direitos. Foi determinada a realização de perícia (fls. 763/764). Após decisão sobre a responsabilidade pelo pagamento de honorários (fls. 827/828), os requerentes solicitaram pagamento em 10 parcelas (fls. 830/831). É o relatório. Decido. Tendo em vista a atual situação do processo, as controvérsias existentes e a natureza administrativa deste procedimento, é o caso de proferir sentença desde logo, para remeter as partes às vias ordinárias. A celeuma concentra-se em eventual sobreposição das matrículas 28.389 e 25.465 do 4º RI. E, diante da previsão dos Arts. 1.245 e seguintes do Código Civil, presume-se proprietário aquele que constar como tal no fôlio real. Assim, no caso de haver sobreposição de duas matrículas, há conflito em tal presunção, pois haveria, em tese, dois proprietários sobre a mesma área. Assim, eventual cancelamento de uma dessas matrículas representaria reconhecer o direito de propriedade ao titular de domínio existente na matrícula que subsistir, em detrimento do proprietário da matrícula cancelada. E, neste âmbito administrativo, tal cancelamento só pode ocorrer se houver concordância de todos os interessados ou se houver prova clara que indique vício de pleno direito que justifique o cancelamento de matrícula irregular. E nenhuma dessas hipóteses encontra-se preenchida. Quanto a discordância, tanto a coproprietária da matrícula que se pretende cancelada como os proprietários da matrícula que continuará existindo foram contrários ao pedido, além de discordância de confrontantes, como se lê do relatório acima. Além disso, inexistente prova de vício de pleno direito que justifique cancelamento nos termos do Art. 214. Isso porque as matrículas foram abertas com base em escrituras de compra e venda de área maior, lavradas anteriormente a Lei de Registros Públicos, quando não havia rigor técnico na especialidade objetiva. Assim, as descrições defeituosas, com várias menções a metragens aproximadas e pontos físicos vinculados a estruturas não perenes não impediam o registro do título, o que torna as transcrições e subseqüentes aberturas das matrículas regulares, já que não havia indicação concreta de sobreposição, justamente em razão das descrições pouco técnicas. Em outras palavras, haveria vício de pleno direito se o registro houvesse sido realizado em dissonância da legislação vigente à época, o que não foi demonstrado. E se tal descrição defeituosa leva hoje a uma discussão de propriedade sobre a área, tal discussão deve ser levada ao juízo competente para discutir esse direito de propriedade que extrapola a questão registral, já que não é a mera anterioridade do registro que garante ser ele o legítimo. Inclusive, havendo discussão que pode interferir na propriedade da CEF e do INSS, há de se discutir a competência também da Justiça Federal. Sobre o tema, oportuna a lição de Narciso Orlandi Neto: "Quando dois direitos sobre o mesmo imóvel não podem coexistir, não podem gravar simultaneamente o mesmo objeto, não podem ter titulares diferentes, diz-se que são contraditórios. No processo de qualificação podem também ser considerados contraditórios direitos cuja preferência será dada pela ordem da inscrição (hipotecas simultaneamente constituídas sem declaração de grau). Interessa aqui aquela primeira espécie de contradição. Os princípios que informam o Registro de Imóveis não permitem que direitos contraditórios permaneçam simultaneamente registrados. E quando ocorre duplicidade, há erro suscetível de retificação pelo prejudicado que, em princípio, é qualquer um dos dois titulares. A simples coexistência dos direitos no registro a ambos prejudica e legitima para a retificação. No sistema de matrículas, salvo erro grosseiro, não há possibilidade de duplicidade de registros na mesma matrícula. O que pode existir é: a) duplicidade de transcrições; b) duplicidade de matrículas; c) transcrição e matrícula contraditórias, quando a última não tem origem na primeira. Há quem entenda que, havendo duplicidade de transcrições ou de matrículas, pode e deve ser cancelada, até na via administrativa, a que foi feita por último. Foi o que decidiu o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, no julgamento de apelação em processo de dúvida: "O caminho correto, ocorrendo duplicidade de registros, é a decretação da nulidade do efetivado em último lugar. Essa providência pode ser adotada na via administrativa, com fulcro no art. 214 da Lei n. 6.015/73" (RT 592/88). A solução é correta para as hipóteses referidas por Gilberto Valente da Silva, isto é, existência de duplicidade de matrícula por inofensivo erro interno, por exemplo, por falta de remissão da abertura da primeira na transcrição anterior. A solução é o cancelamento da segunda, com transporte dos atos nela praticados para a primeira, com fundamento no art. 213, caput, já que há erro evidente (A Matrícula, trabalho apresentado no XX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, 1993). No mesmo sentido, Celestino A. Cano Tello, Iniciación al Estudio de Derecho Hipotecario, Editorial Civitas, Madrid, 1982, p. 284). Mas não será diversa a solução se, na segunda matrícula, aberta inadvertidamente, tiver sido registrado um direito real incompatível com aquele registrado na primeira matrícula, v. g., a hipoteca constituída por quem alienara o imóvel? Com certeza a duplicidade não será irrelevante, inofensiva. Será temerária uma solução simplista, que não atente para a possibilidade de prevalecer o direito inscrito na segunda matrícula. É discutível? Sim. Bem por isso, a solução tem de ser encontrada na via contenciosa. A duplicidade de registros não leva necessariamente à conclusão de que um deles é nulo de pleno direito. Devem ser separadas as duas anomalias ... As conseqüências da

duplicidade de registros foram bem expostas pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. Decidiu o órgão, em caso de duplicidade de registros: "A regra do art. 859 do Código Civil, autorizadora do princípio da presunção, não pode ser chamada por nenhum daqueles titulares dos registros duplos. A presunção de que o direito pertence àquele em cujo nome está registrado não pode conviver com o duplo registro... Em outras palavras, a presunção de veracidade do registro desaparece quando há duplicidade." Fica, portanto, estabelecida a incompetência deste juízo para, diante dos fatos até aqui levantados, determinar o cancelamento da matrícula por alegada sobreposição. Cumpre mencionar, também no ponto, que diante da data das matrículas já haveria possível usucapião sobre a área, o que impediria também o cancelamento com base no §5º do Art. 214 da LRP. Quanto ao bloqueio, este também há de ser indeferido. O bloqueio tem natureza cautelar e visa evitar prejuízos a terceiros com a manutenção da disponibilidade sobre imóvel matriculado sobre o qual pese discussão quanto a confiabilidade das informações registradas. E, diante desta natureza cautelar, há de haver indícios de vício na matrícula e risco de dano que demande o bloqueio administrativo antes da discussão nas vias próprias acerca do direito envolvido. No presente caso, não há prova concreta de possível sobreposição, havendo inclusive documentos nos autos que indicam a regularidade dos registros. Veja-se que a mera descrição defeituosa dos imóveis não comprova a sobreposição, e poderia ser resolvida por retificação, onde o bloqueio prévio é excepcional. Veja-se, inclusive, que houve requerimento de prova pericial, o que demonstra não haver certeza da sobreposição. E tal prova não poderia resolver a questão da propriedade por razões de competência, como acima exposto, e se limitaria, portanto, a orientar este juízo da necessidade de perícia. E, se a requerente propõe o pagamento da perícia em 10 parcelas, o que levaria ao laudo ser juntado somente em meados de 2021, e a ação foi proposta em 2018, este juízo só poderia decidir sobre o bloqueio com prova relativa a sobreposição três anos após o ajuizamento, o que denota inexistir urgência que justifique a medida excepcional. Assim, é o caso de declarar improcedente a ação nesta via administrativa, cabendo aos interessados requererem retificação dos registros envolvidos, caso a correção da descrição dos imóveis seja possível para afastar eventual dúvida quanto a sobreposição, ou ajuizar ação contenciosa em que se discutirá o direito de propriedade sobre a área, com reflexo nos registros existentes, com realização de perícia nestes outros feitos, onde também poderá, se o caso, ser requerido o bloqueio cautelar das matrículas. Tal medida contribuirá também para a economicidade processual, já que devidamente justificado que a perícia neste feito não atenderia ao interesse completo dos requerentes. Do exposto, julgo improcedente o pedido de providências formulado por Sonia Kisielow Maio e outros em face do Oficial do 4º Registro de Imóveis da Capital, remetendo os interessados às vias ordinárias. Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. - ADV: VERA REGINA SENGER (OAB 103958/SP), DANIEL MICHELAN MEDEIROS (OAB 172328/SP), EDUARDO MIKALOUSKAS (OAB 179867/SP), FÁBIO YUNES ELIAS FRAIHA (OAB 180407/SP), DECIO CABRAL ROSENTHAL (OAB 101955/SP), ALESSANDRA DE AZEVEDO REZEMINI (OAB 166821/SP), OSVALDO FIGUEIREDO MAUGERI (OAB 65994/SP), NAILA HAZIME TINTI (OAB 245553/SP), FILIPPI DIAS MARIA (OAB 297010/SP), CARLOS HENRIQUE PEREIRA PINHEIRO (OAB 374399/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

## 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1017738-77.2020.8.26.0100

### Dúvida - Liminar

Processo 1017738-77.2020.8.26.0100

Dúvida - Liminar - Gilmar Souza Araujo - - Suely Souza Araújo - Municipalidade de São Paulo - Vistos. Trata-se de dúvida inversa suscitada por Gilmar Souza Araujo e Sueli Souza Araujo, em face do Oficial do 7º Registro de Imóveis da Capital, diante da negativa em se proceder ao registro do instrumento particular de compra e venda referente ao imóvel matriculado sob nº 166.126, em que figuram como vendedores os suscitantes e como compradores José Judevanio Pinheiro de Araujo e Francisca Neuma Pinheiro de Araujo. Os óbices registrários referem-se: a) necessidade de apresentação da prova de recolhimento do ITBI referente à transação ou o cumprimento das exigências para enquadramento do imóvel em área rural para efetivar o registro. Salienta o registrador que a aquisição do imóvel, objeto do título decorre de usucapião registrada em 2011, e somente em 2017 foi solicitado o cadastramento do imóvel junto à Municipalidade, sendo que sem o cadastramento não há segurança para determinar o correto recolhimento. Insurgem-se os suscitantes dos óbices impostos, sob o argumento de que o imóvel era localizado em área rural com inscrição no INCRA, todavia, atualmente, é área urbana e o cadastramento perante a Municipalidade está pendente de conclusão (Processo administrativo nº 6017.2017/0019151-8). Destacam que, pela inexistência de cadastro junto à prefeitura, não puderam recolher o ITBI incidente sobre a atualização, porém, recolheram o ITBI rural, utilizando o número de cadastro no INCRA, ocasião em que foi recusado o registro por se tratar de área urbana. Juntaram documentos às fls.10/118 e 125. A Municipalidade de São Paulo manifestou-se às fls.132/134 e 148. Ressalta que o imóvel objeto do presente procedimento está sendo tributado através do SQL 244.017.0023-4 (031936749), bem como embora na referida matrícula esteja grafado o nº 54 da rua Ilha de Maracá, a numeração correta corresponde ao nº 64 da mesma rua. Apresentou documento às fls.149/150. Em nova manifestação, o registrador pondera que embora a



Prefeitura tenha informado que o imóvel encontra-se cadastrado sob o nº 244.017.0023-4, possibilitando a inclusão dessa informação no assento registrário, a consulta feita pelo Cartório ao site do órgão municipal, para fixar o valor base para a cobrança das custas e emolumentos devidos pelos atos, restou infrutífera. Destaca que, levando-se em consideração a morosidade do Poder Público em estabelecer a avaliação do imóvel em questão, e para evitar maiores prejuízos às partes envolvidas, haveria a possibilidade da cobrança das custas cartorárias tendo como referência os valores das transações atribuídos pelas partes no título a ser registrado. Por fim, informa que em relação a numeração da edificação, as alterações poderão ser requeridas pelos interessados mediante a apresentação da documentação municipal hábil. Juntou documento à fl.162. O Ministério Público opinou pela possibilidade registrária (fls.165/166). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Houve manifestação da Municipalidade no sentido de que o imóvel objeto do presente procedimento encontra-se em zona de expansão urbana, estabelecida pelo Decreto 48.030 e Lei 16.050/14, e está sendo tributado através do SQL 244.017.0023-4. Neste contexto, verifico que a transação do imóvel de área rural para área urbana causou certa demora, tanto na tramitação do procedimento administrativo perante o órgão municipal como a atualização do site da Prefeitura, e que até a presente data não houve a informação do valor venal do imóvel para fins do recolhimento dos emolumentos e custas cartorárias para efetivação do ato. Em relação ao pagamento do tributo, como bem exposto pela D. Promotora de Justiça, os suscitantes agiram com boa fé, vez que diante da inexistência de cadastro perante o órgão municipal, recolheram o ITBI rural, utilizando o número de cadastro no INCRA. Logo, entendo que os óbices deverão ser afastados, permitindo-se consequentemente o registro do título. No que concerne ao pagamento das custas perante a Serventia, levando-se em consideração que os suscitantes não podem sofrer prejuízo pela demora a que não deram causa, já que imputada exclusivamente ao órgão público, que até a presente data não atualizou o site, bem como concordância do registrador e do Ministério Público, acato a sugestão dada pelo Oficial e determino que a cobrança das custas sejam feitas com base no valor das transações que envolveram o imóvel (venda e compra e alienação fiduciária), atribuídos pelas partes no título apresentado a registro. No que se refere a averbação da modificação da numeração do imóvel em questão, havendo interesse, deverão os suscitantes apresentar documento hábil expedido pela Municipalidade de São Paulo. Diante do exposto, julgo improcedente a dúvida inversa suscitada por Gilmar Souza Araujo e Sueli Souza Araujo, em face do Oficial do 7º Registro de Imóveis da Capital, e consequentemente determino que insira na matrícula o número do cadastro do contribuinte para fins tributários, qual seja, SQL 244.017.0023-4, bem como que se proceda ao registro do título apresentado, devendo ser considerado o valor das transações que envolveram o imóvel para fins de cálculo das custas e emolumentos. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: MIRIAM MONICA DA CONSOLACAO (OAB 134081/SP), SERGIO EDUARDO TOMAZ (OAB 352504/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1027389-39.2020.8.26.0002

#### Dúvida - Retificação de Área de Imóvel

Processo 1027389-39.2020.8.26.0002

Dúvida - Retificação de Área de Imóvel - Pedro Oliveira - Vistos. Primeiramente esclareça o interessado, no prazo de 10 (dez) dias, se pretende com o presente procedimento a retificação/ reatificação da escritura junto ao 19º Tabelionato de Notas, o que não seria da competência deste Juízo, ou se há insurgência acerca das exigências do Oficial do 11º Registro de Imóveis da Capital, nos termos da nota devolutiva de fls.31/32. Tratando-se da última hipótese, levando-se em consideração o decurso do trintídio legal, deverá o interessado no prazo de 05 (cinco) dias, apresentar o documento original que se pretende o registro, sob pena de extinção e arquivamento, nos termos do Tomo II, Cap. XX, item 41.1.1 das NSCGJ. Ressalte-se que tal prazo tem natureza material e será contado em dias corridos. Após, deverá o registrador informar no prazo de 15 (quinze) dias, acerca da prenotação, bem como manutenção ou superação dos óbices registrários. Por fim, ao Ministério Público e conclusos. Int. - ADV: MANOEL IRIS FERNANDES DOS SANTOS (OAB 193719/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1044962-24.2019.8.26.0100

#### Dúvida - Notas

Processo 1044962-24.2019.8.26.0100

Dúvida - Notas - Beatriz Soares Hungria Giannetti - Vistos. Tendo em vista a decisão do Egrégio Conselho Superior da Magistratura (fls.624/630 e 696/697), que negou provimento ao recurso interposto pelos suscitados, bem como não

conheceu do recurso especial interposto contra decisão proferida em procedimento administrativo, remetam-se os autos ao Oficial do 5º Registro de Imóveis da Capital para baixa na prenotação, com as devidas comunicações. Após, ao arquivo, com as cautelas de praxe. Int. - ADV: MARILIA VIOLA DE ASSIS (OAB 262115/SP), RENATO VIOLA DE ASSIS (OAB 236944/SP), BRAULIO DE ASSIS (OAB 62592/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1079001-13.2020.8.26.0100

## Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis

Processo 1079001-13.2020.8.26.0100

Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis - Thereza Christina Vicente de Azevedo Fontes Garcia - Vistos. Trata-se de ação de cancelamento das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, formulada por Thereza Christina Vicente de Azevedo Fontes Garcia. 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. Nesse 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: 1109/2005CGJSP - 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 3/69. Por tais razões e levando-se em consideração a localização do imóvel, redistribua-se o presente feito a uma das Varas Cíveis do Foro Central da Capital. Int. - ADV: THEREZA CHRISTINA VICENTE DE AZEVEDO FONTES GARCIA (OAB 42758/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1079669-81.2020.8.26.0100

## Procedimento Comum Cível - Citação

Processo 1079669-81.2020.8.26.0100

Procedimento Comum Cível - Citação - L.G.B. - Vistos. Tendo em vista que o objeto deste procedimento é a declaração de nulidade de ata notarial lavrada perante o 19º Cartório de Notas da Capital, redistribua-se o presente feito ao MMº Juízo da 2ª Vara de Registros Públicos da Capital, com nossas homenagens e cautelas de praxe. Int. - ADV: FERNANDO ZORATTI DE ABREU (OAB 183381/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1080246-59.2020.8.26.0100

## Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1080246-59.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - M.F.H.S.V.A. - Vistos. Trata-se de ação de extinção de cláusula de inalienabilidade formulada por Maria Flora Hehl Simões Vicente de Azevedo. 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. Nesse 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 3/69. Por tais razões, bem como levando-se em consideração a localização do imóvel, redistribua-se o presente feito a uma das Varas Cíveis do Foro Central da Capital. Int. - ADV: ELIANA ASSAF DA FONSECA (OAB 29914/ SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1080498-62.2020.8.26.0100

## Tutela Antecipada Antecedente - Liminar

Processo 1080498-62.2020.8.26.0100

Tutela Antecipada Antecedente - Liminar - Tanis Engenharia Comércio e Construção Ltda - Vistos. Trata-se de pedido de providências, cumulado com tutela antecipada, formulado por Tanis Engenharia Comércio e Construção LTDA em face do Condomínio Edifício Mianos. Esclarece a requerente que teve um bem de sua propriedade arrematado em leilão, promovido em ação judicial de execução de contribuições condominiais, que tramita perante o MMº Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara, sem que ela tenha participado dessa ação. Salienta que opôs embargos de terceiro, para o cancelamento da arrematação, requerendo liminarmente a suspensão do trâmite da mencionada ação e conseqüentemente da arrematação, tendo sido tal pedido indeferido. Em razão da negativa, foi interposto agravo de instrumento, que até a presente data não foi apreciado. Informa que o juízo da execução determinou o prosseguimento dos atos constritos e expediu carta de arrematação ao condomínio, razão pela qual, em consonância com o princípio da continuidade registrária, requer em caráter de tutela a suspensão do registro da carta de arrematação. Juntou documentos às fls.07/31. É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. A inicial deve ser extinta em razão da inadequação da via eleita. A questão acerca da irregularidade na expedição da carta de arrematação pelo Juízo Cível deve ser discutida no âmbito da ação ordinária, sendo que a análise de eventual irregularidade está adstrita ao mencionado Juízo, não podendo ser sanada por decisão administrativa. Somado a este fato, o deferimento do pedido da forma como requerido afetará direito de terceiros, sem que tenham chance de defesa, o que violaria o princípio da contraditório. O interesse processual é composto da necessidade e da adequação. No caso posto, a despeito da necessidade, ausente o quesito da adequação, sendo que este juízo tem competência censório disciplinar e, portanto, não pode analisar questões de direito material que envolvam o negócio jurídico e a eventual irregularidade no tramite da ação de execução. Ademais, o título até a presente data não foi apresentado a registro e conseqüentemente não houve a qualificação registrária, não havendo a possibilidade deste Juízo obstar a apresentação do documento por terceiro que teve seu direito reconhecido em Juízo. Diante do exposto, por inadequada a via eleita, indefiro a petição inicial e julgo extinto o processo com fundamento nos arts. 330, III, cc 485, I, ambos do Código de Processo Civil, devendo a interessada resolver a questão nas vias ordinárias. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: THIAGO FERREIRA JOTA (OAB 287710/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0036024-23.2020.8.26.0100

## Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0036024-23.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - M.L.C. - Vistos, Tornem os autos ao Sr. Oficial para manifestação, devendo esclarecer, pormenorizadamente, as razões do alegado atraso quanto ao cumprimento dos mandados, bem como das expedições das certidões em inteiro teor, apurando minuciosamente o ocorrido junto aos setores e prepostos responsáveis; as razões da ausência ou do fornecimento de informações precárias e evasivas quanto ao atendimento público prestado, conforme mencionado pelo Sr. Representante às fls. 67/78. Incontinenti, indique as providências a serem adotadas a fim de aprimorar a qualidade e eficiência do serviço público delegado, evitando-se, doravante, situações semelhantes. Com o cumprimento, intime-se o Sr. Representante, por e-mail, facultada manifestação no prazo de 05 (cinco) dias. Com cópias das fls. 21/65 e 67/78, oficie-se à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente como ofício. - ADV: MARÇAL LUIZ CASAGRANDE (OAB 333478/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**Processo Administrativo - REGISTROS PÚBLICOS**

Processo 1063595-20.2018.8.26.0100

Processo Administrativo - REGISTROS PÚBLICOS - T.N. e outro - O.C. - Vistos, Fls. 400/402: ciente do lapso temporal entre o cadastro do requerimento e sua recepção para apreciação pelo órgão competente. Assim, em 30 (trinta) dias, acaso silente, tornem os autos ao Sr. Tabelião para atualizar as informações. Ciência ao Sr. Delegatário. Com cópias das fls. 400/402, oficie-se à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente como ofício. Int. - ADV: JOSE DE MELLO JUNQUEIRA (OAB 18789/SP), ALVARO CELSO DE SOUZA JUNQUEIRA (OAB 161807/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---