



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

21/09/2020

Edição N° 173



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



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

CSM - Apelação Cível nº 1000050-82.2020.8.26.0624

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000050-82.2020.8.26.0624, da Comarca de Tatuí, em que são apelantes DJALMA JOSÉ MICHELLIM e APARECIDA DE LOURDES NALIN MICHELLIM, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE TATUI.

CSM - Apelação Cível nº 1021487-53.2019.8.26.0451

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021487-53.2019.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes PAULO CESAR DE MATOS e ANDRE ROBERTO CORADINI, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PIRACICABA.

CSM - Apelação Cível nº 1074288-29.2019.8.26.0100

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1074288-29.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PAULO WALDEMAR DA SILVA, é apelado 10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

CSM - Embargos de Declaração Cível nº 1104096-79.2019.8.26.0100/50000

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1104096-79.2019.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante LEONOR SELVA BARBOSA, é embargado 18º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO.

CSM - Apelação Cível nº 1014629-19.2018.8.26.0361

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014629-19.2018.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são apelantes RICHARD MARQUES GOMES e SILVANE CONCEIÇÃO GONÇALVES, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES.

CSM - INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

CSM - Nº 1014629-19.2018.8.26.0361

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

CSM - Nº 2205026-63.2020.8.26.0000

Pedido de Efeito Suspensivo à Apelação 1

CSM - Nº 1006984-12.2018.8.26.0047

RESULTADO DA SESSÃO TELEPRESENCIAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 05/06/2020

CSM - Nº 1002412-89.2019.8.26.0269

RESULTADO DA 24ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 18/09/2020

CSM - Apelação Cível nº 1000050-82.2020.8.26.0624

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000050-82.2020.8.26.0624, da Comarca de Tatuí, em que são apelantes DJALMA JOSÉ MICHELLIM e APARECIDA DE LOURDES NALIN MICHELLIM, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE TATUI.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1000050-82.2020.8.26.0624

Registro: 2020.0000722656

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000050-82.2020.8.26.0624, da Comarca de Tatuí, em que são apelantes DJALMA JOSÉ MICHELLIM e APARECIDA DE LOURDES NALIN MICHELLIM, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE TATUI.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida, afastando o óbice apresentado pelo Oficial do Registro de Imóveis de Tatuí/SP, e determinar o registro do título, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. 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, 1º de setembro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1000050-82.2020.8.26.0624

Apelantes: DJALMA JOSÉ MICHELLIM e APARECIDA DE LOURDES NALIN MICHELLIM

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

VOTO Nº 31.197

Registro de imóveis - Carta de arrematação em que figura como parte executada pessoa jurídica incorporada por outra - Averbação na matrícula do imóvel do ato de incorporação empresarial - Patrimônio da pessoa jurídica incorporada que passa a pertencer integralmente à pessoa jurídica incorporadora, que a sucede em todos os direitos e obrigações, a título universal - Inexistência de lacuna no registro imobiliário que possa configurar ofensa ao princípio de continuidade - Óbice afastado para julgar a dúvida improcedente - Dá-se provimento à apelação.

1. Trata-se de apelação interposta por Djalma José Michellim e Aparecida de Lourdes Nalin Michellim contra a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, que manteve a recusa ao registro de carta de arrematação tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 15.073 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tatuí/SP, ao argumento de que haveria ofensa ao princípio da continuidade, eis que, no título apresentado, consta como executada pessoa jurídica diversa daquela que figura, no fólio real, como titular de domínio do imóvel arrematado (fl. 55/58).

Em síntese, alegam os apelantes que, nos autos da ação de execução fiscal que a Fazenda Municipal de Tatuí/SP ajuizou contra BANERJ Crédito, Financiamento e Investimentos S/A (Processo nº 948/1995), arremataram o imóvel matriculado sob nº 15.073 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tatuí/SP, em 22.05.2000. Referido imóvel havia sido adquirido pela executada, em 12.07.1982 (R.1), sendo que, em 17.07.2013, foi requerida a averbação de Ata de Assembleia realizada em 04.01.1993, referente à incorporação da pessoa jurídica pelo Banco do Estado do Rio de Janeiro (AV.2). Posteriormente, foram averbadas na matrícula duas alterações da denominação social da titular de domínio (AV.3 e AV.4). Entendem, assim, que não houve modificação da titularidade dominial, o que se daria mediante a prática de ato de registro, mas apenas alteração das denominações sociais da instituição financeira proprietária do imóvel por meio de averbações, não estando configurada, portanto, a alegada ofensa ao princípio da continuidade registral.

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 102/104).

É o relatório.

2. Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada a seus requisitos formais e sua adequação aos princípios registraes, conforme o disposto no item 117, do

Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

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

Este Conselho Superior da Magistratura tem decidido, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (TJSP; Apelação Cível 0003968-52.2014.8.26.0453; Relator (a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Pirajuí - 1ª Vara; Data do Julgamento: 25/02/2016; Data de Registro: 13/04/2016).

No caso concreto, a carta de arrematação foi expedida em favor dos apelantes, nos autos da ação de execução fiscal ajuizada pela Fazenda Municipal de Tatuí contra BANERJ Crédito, Financiamento e Investimentos S/A (Processo nº 948/95), em 12.07.2000 (fl. 04/20).

O título ingressou na serventia imobiliária em 09.12.2019 (Protocolo nº 278.635 fl. 22), tendo o registrador emitido nota de devolução assim redigida: "O presente título não comporta registro, por violação ao princípio da continuidade. Embora a Carta de Arrematação tenha sido expedida em 12 de julho de 2000, quando figurava como proprietária do imóvel a BANERJ Crédito, Financiamento e Investimento S.A., referida empresa foi incorporada pelo Banco do Estado de Rio de Janeiro S.A., conforme AV.2/15.073, que se tornou, por consequência, a nova proprietária, impossibilitando, assim, o registro da carta de arrematação" (fl. 23).

Na matrícula nº 15.073 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tatuí/SP (fl. 24/25) consta como titular de domínio do imóvel o Banco Bradesco BERJ S/A, atual denominação do Banco do Estado do Rio de Janeiro S/A. (AV. 3/15.073 e AV. 4/15.073), que havia incorporado a então proprietária, BANERJ - Crédito, Financiamento e Investimentos S/A. (AV. 2/15.073). A propósito da incorporação, estabelece o art. 1.116 do Código Civil:

Art. 1.116 - Na incorporação, uma ou várias sociedades são absorvidas por outra, que lhes sucede em todos os direitos e obrigações, devendo todas aprová-la, na forma estabelecida para os respectivos tipos.

Sobre o tema, vale lembrar a lição de Egberto Lacerda Teixeira e José Alexandre Tavares Guerreiro, para quem: "a incorporação implica a transferência do patrimônio líquido da sociedade incorporada para a sociedade incorporadora, à semelhança do que ocorre com a versão de bens para a constituição de nova companhia, ou seja, mediante subscrição do capital da incorporadora, efetuada pelos acionistas da incorporada" ("Das Sociedades Anônimas no Direito Brasileiro", José Bushatsky Editor, 1979, p. 665). É que a reorganização societária, na modalidade da incorporação, importa transmissão do patrimônio da sociedade incorporada à sociedade incorporadora, configurando uma alienação "lato sensu".

Destarte, havendo irrecusável sucessão, por parte da instituição financeira incorporadora, de todos os direitos e obrigações da instituição financeira incorporada, patente a alteração da propriedade do imóvel decorrente da mutação subjetiva da titularidade dos bens que integram o patrimônio líquido da pessoa jurídica (Rubens Requião, "Curso de Direito Comercial", 1977, vol. II, p. 215; Fran Martins, "Curso de Direito Comercial", 1981, p. 434; Nelson Abrão, "Sociedade por Quotas de Responsabilidade Limitada", 1980, p. 134/135).

Ressalte-se, a propósito, que nos casos de fusão, cisão e incorporação de sociedades anônimas, o título para o lançamento da alteração do titular de domínio no Registro de Imóveis é a certidão do registro das atas, conforme estabelece o art. 234 da Lei nº 6.404/1976: "A certidão, passada pelo registro do comércio, da incorporação, fusão ou cisão, é documento hábil para a averbação, nos registros públicos competentes, da sucessão, decorrente da operação, em bens, direitos e obrigações".

Nesse cenário, diferentemente do que sustentam os apelantes, não há que se falar, no caso em análise, em mera mudança de nomenclatura da pessoa jurídica, eis que a averbação no registro imobiliário do ato de incorporação (AV. 2/15.073) enseja a transmissão da propriedade para a incorporadora.

A despeito disso, cumpre ressaltar, inexistente ofensa ao princípio da continuidade, previsto no art. 195 da Lei nº 6.015/73.

E assim é porque, como esclarecido, cuida-se a incorporação de verdadeira técnica de reorganização societária, em que não há transferência de bens específicos, em si considerados, mas de uma universalidade de direitos e obrigações. Não se trata de negócio especificamente concernente à transferência de determinado bem imóvel, certo que o patrimônio

da pessoa jurídica incorporada é integralmente transferido à incorporadora, ocasionando a extinção daquela.

Considerando que a pessoa jurídica incorporada sequer existe mais, pois extinta de acordo com o art. 1.118 do Código Civil, passando o seu patrimônio a pertencer integralmente à incorporadora, que a sucede em todos os direitos e obrigações, a título universal, não se vislumbra, no caso concreto, nenhuma lacuna no registro do imóvel em questão que possa ferir o princípio de continuidade. Anote-se, a propósito, que o titular de domínio constante do registro incorporou a transmitente indicada no título, o que justifica a transmissão do imóvel aos apelantes sem comprometer o encadeamento subjetivo de direitos reais imobiliários.

Em suma, averbada a incorporação empresarial no fôlio real e diante da natureza desse instituto, é possível vislumbrar a correspondência entre o que consta do registro imobiliário e o que consta do título aquisitivo, atendendo-se nesse aspecto, além do referido princípio da continuidade, também o princípio da especialidade objetiva e subjetiva.

Por conseguinte, não subsiste o óbice apresentado ao registro da carta de arrematação expedida em favor dos apelantes.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, DOU PROVIMENTO ao recurso para julgar improcedente a dúvida, afastando o óbice apresentado pelo Oficial do Registro de Imóveis de Tatuí/SP, e determinar o registro do título.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação Cível nº 1021487-53.2019.8.26.0451

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021487-53.2019.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes PAULO CESAR DE MATOS e ANDRE ROBERTO CORADINI, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PIRACICABA.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1021487-53.2019.8.26.0451

Registro: 2020.0000722653

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021487-53.2019.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes PAULO CESAR DE MATOS e ANDRE ROBERTO CORADINI, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PIRACICABA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento à apelação para julgar improcedente a dúvida suscitada, determinando o registro do título, 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, 1º de setembro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1021487-53.2019.8.26.0451

Apelantes: Paulo Cesar de Matos e Andre Roberto Coradini

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas

VOTO Nº 31.187

Recurso provido - Registro de Imóveis - Dúvida - Apelação - Escritura de compra e venda de lote - Condomínio voluntário simples - Inexistência de elemento registrário a indicar descumprimento de normas urbanísticas e do projeto de loteamento - Inexistência de venda de fração ideal ou formação sucessiva de condomínio voluntário - Aquisição direta ao loteador da integralidade do imóvel por dois compradores - Descumprimento futuro de restrição convencional ou legal deve ser impugnada pelos demais proprietários do loteamento, pelo loteador ou pelo Poder Público - Desdobro não autorizado - Incidência da vedação do item 166 do Capítulo XX das NSCGJ aos casos em que haja elemento registrário indicando burla às normas urbanísticas - Ato futuro ilegal deve ter seu ingresso no registro impedido - Impossibilidade de presunção da má-fé dos adquirentes - Dúvida improcedente - Recurso provido.

1. Trata-se de apelação interposta por Paulo César de Matos e André Roberto Coradini de Jesus visando a reforma da sentença de fl. 100/102, que julgou procedente dúvida suscitada pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Piracicaba, mantendo a recusa de ingresso na matrícula de escritura pública de compra e venda de imóvel em condomínio voluntário simples pelos apelantes.

A Nota de Devolução do título apresentou os seguintes fundamentos (fl. 26/27):

"Formação de condomínio ordinário entre pessoas sem vínculo em lote oriundo de loteamento indícios de burla ao plano inicial do loteamento.

A formação de condomínio ordinário entre pessoas que não tem entre si qualquer vínculo, é elemento indiciário da provável alteração do plano inicial do loteamento, mediante futuro desdobro. Tal fato impede a efetivação do registro pretendido. Caso haja vínculo entre os adquirentes, o título (escritura, instrumento particular), deverá ser rerratificado para que dele conste tal informação.

Fundamento normativo: item 171 do Cap. XX do Prov. 58/89 da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Fundamento jurisprudencial: decidido pelo C. Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, nas Apelações Cíveis 1002675-90.2015.8.26.0066 e 1000352-08.2018.8.26.0584".

O recurso sustenta, em resumo, ocorrência de cerceamento de defesa, por conta do indeferimento do pedido de manifestação do tabelião que lavrou a escritura de compra e venda, além da renovação de manifestação do registrador, sem possibilidade de tréplica.

No mérito, afirma que a decisão torna ineficaz a previsão legal do condomínio civil simples, não havendo qualquer menção de desdobro na escritura pública apresentada a registro, não cabendo ao registrador inferir a intenção futura das partes para recusar o ingresso. Afirma a possibilidade de possível futuro desdobro, autorizado pela Municipalidade, mesmo que inexistentes vínculos entre os interessados. Da mesma forma, afirma a possibilidade de afastamento futuro das restrições urbanísticas impostas pelo loteador. Alega que a dimensão diminuta do imóvel e a existência de restrição urbanística no registro do loteamento impede o desdobro, afastando-se a desconfiança do registrador. Ainda, que realização de compra e venda, não há necessidade de indicação de vínculo entre compradores, que podem ser simples investidores e que o impedimento de ingresso deve ocorrer por conto de eventual pedido de registro de desdobro. Sugere, por fim, alteração das NSCGJ, alterando-se a redação do item 166 do Capítulo XX (fl. 108/138).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 160/162).

É o relatório.

2. Trata-se de recurso de apelação interposto por Paulo César de Matos e André Roberto Coradini de Jesus, pretendendo

afastar o óbice apontado pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Piracicaba, registrando-se a escritura de compra e venda de bem imóvel em favor dos apelantes, estabelecendo-se condomínio civil simples entre os mesmos.

A sentença de primeiro grau reconheceu a existência de risco de ocorrência de fraude à legislação urbanística e ao projeto inicial do loteamento aprovado, por conta da possibilidade de desmembramento irregular, o que se conclui pela aquisição em condomínio civil simples de lote não edificado por pessoas sem comprovação de qualquer vínculo.

Em primeiro plano, afasto a preliminar de cerceamento de defesa.

Procedimento de dúvida não é processo judicial ou administrativo, tratando-se de procedimento tipicamente administrativo, de natureza especial e voltado exclusivamente à apreciação da legalidade da qualificação negativa como ato próprio do registrador. Não há lide ou coisa julgada material, em nada se impedindo a reapresentação do título atendidas as exigências, afastando-se a aplicação ao mesmo de institutos típicos de processos judiciais e administrativos, como as regras constitucionais e legais atinentes ao direito de defesa.

A cognição é limitada e não sujeita à imutabilidade natural às decisões judiciais, estas sim submetidas à aplicação necessária dos princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa.

Tanto é assim que o registrador, no procedimento de dúvida, não é considerado parte interessada na decisão do procedimento, nem tendo interesse recursal, mas mero remetente da impugnação às razões de recusa apresentadas pelo interessado no ato de registro, com interesse limitado à justificação administrativa de sua decisão de qualificação negativa.

Não há, portanto, que se falar em contraditório ou garantia à ampla defesa, não havendo qualquer mácula no procedimento ou na sentença por conta do indeferimento do pedido de manifestação do tabelião que lavrou a escritura com registro recusado, ou a renovação da manifestação do registrador sem que se ouvisse, por força do contraditório, o interessado na suscitação da dúvida.

Fica, assim, afastada a preliminar suscitada no recurso.

No mérito, o recurso comporta provimento.

Foi prenotado no registro de imóveis escritura pública de compra e venda de lote não edificado, tendo por objeto o imóvel objeto da matrícula nº 108.938 do 2º Registro de Imóveis de Piracicaba.

Do negócio jurídico observa-se a condição de compradores dos recorrentes e suas esposas, com divisão igualitária das despesas e, conseqüentemente, da propriedade, não se inferindo, de qualquer maneira, divisão certa das partes ideais sobre o bem imóvel. Este, por força da escritura, é alienado em sua totalidade pelo loteador a dois compradores em proporção ideal idêntica, mas sem fixação, de qualquer foram, da parte do imóvel que a cada um caberá. Declaram no negócio, ainda, que têm ciência das restrições convencionais incidentes sobre o bem, determinadas pelo loteador e objeto de registro próprio.

Ou seja, a descrição do negócio indica a formação de um condomínio voluntário simples, sem que haja identificação de área certa a cada um dos adquirentes, com alienação e aquisição da propriedade em seu todo em negócio único pelo próprio loteador. As circunstâncias não se identificam com a formação de condomínio voluntário por alienações sucessivas da metade ideal, seja por parte do loteador, seja por parte de proprietário sucessivo, diferenciando-se aqui a formação originária do condomínio voluntário daquela decorrente de alienação parcial sucessiva.

O Oficial de Registro fundou sua dúvida na incidência da regra do item 166, do Capítulo XX das NSCGJ:

166. É vedado o registro de alienação voluntária de frações ideais com locação, numeração e metragem certas, ou a formação de condomínio voluntário, que implique fraude ou qualquer outra hipótese de descumprimento da legislação de parcelamento do solo urbano, de condomínios edilícios e do Estatuto da Terra.

A vedação não se aplica à hipótese de sucessão causa mortis.

A distinção fática do caso impede a incidência da vedação administrativa.

A aplicação da limitação do item 166 das NSCGJ exige que se vislumbre, no negócio jurídico a ser registrado, elementos

internos e atuais a indicar que a alienação e formação do condomínio decorre de um parcelamento irregular ou fraudulento, o que se observa em casos da propriedade ser alienada em frações e de forma sucessiva. Isto não ocorre em casos como o presente, nos quais a totalidade da propriedade é adquirida do vendedor, que é o próprio loteador, por duas pessoas distintas, em condomínio voluntário, sem descrição de fração certa no terreno para cada um, mas apenas proporcionalidade no direito adquirido.

A existência de futuro desdobro, se houver, ou divisão de fato do imóvel, não pode, nestes casos, impedir a formação inicial do condomínio voluntário. É que, em havendo desdobro ilegal ou em desacordo com as restrições convencionais aplicadas ao imóvel, caberia ao

Poder Público, aos demais proprietários do loteamento ou mesmo ao loteador, impugnar e impedir sua realização.

E, ainda, caberia ao Oficial de Registro de Imóveis recusar o ingresso de eventual futuro título característico do desdobro ilegal, cumprindo-se ao princípio da legalidade e a estrita observância das restrições convencionais impostas ao bem.

O que não se admite é, de forma antecipada e indicando presunção da má-fé, impedir a aquisição integral da propriedade por dois sujeitos na forma de condomínio voluntário simples, diretamente ao loteador, ante a ausência de elementos registrários aptos à conclusão pela existência de venda fracionada do lote.

E, não havendo venda de frações ideais do lote ou formação sucessiva de condomínio voluntário simples, mas a aquisição originária da totalidade do bem por dois compradores, sem especialização das frações adquiridas, não incide, concretamente, a vedação administrativa do item 166, do Capítulo XX das NSCGJ.

Fica, assim, afastado o óbice ao registro, julgando-se improcedente a dúvida suscitada.

3. Por todo o exposto, pelo meu voto, dou provimento à apelação para julgar improcedente a dúvida suscitada, determinando o registro do título.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação Cível nº 1074288-29.2019.8.26.0100

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1074288-29.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PAULO WALDEMAR DA SILVA, é apelado 10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1074288-29.2019.8.26.0100

Registro: 2020.0000722673

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1074288-29.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PAULO WALDEMAR DA SILVA, 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, 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, 1º de setembro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1074288-29.2019.8.26.0100

Apelante: Paulo Waldemar da Silva

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

VOTO Nº 31.158

Dúvida - Registro imobiliário - Usucapião extrajudicial - Exigências previstas no art. 216-a, §2º, LRP c.c. art. 10, Provimento nº 65/2017 do CNJ e item 418, do capítulo XX das NSCGJ - Necessidade de notificação do titular de domínio ou apresentação de título que demonstre a doação do imóvel - Necessidade de requerimento de notificação do promitente vendedor - Apresentação de certidão negativa do distribuidor em nome do proprietário tabular e sua cônjuge - Recurso não provido.

1. Trata-se de apelação interposta por PAULO VALDEMAR DA SILVA contra a r. sentença de fl. 292/296, que julgou procedente a suscitação da dúvida para manter, integralmente, as exigências formuladas pelo 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, a impedir o prosseguimento do expediente administrativo de usucapião relativo ao imóvel matriculado sob o n.º 84.428, a saber: apresentação de título que demonstre a doação do imóvel, de modo a afastar a exigência de notificação dos proprietários tabulares; requerimento de notificação do promitente vendedor; apresentação de certidões negativas em nome do proprietário e cônjuge; e complementação dos documentos comprobatórios da posse.

O apelante, nas razões de recurso, sustenta, em suma, que o imóvel usucapiado foi doado a Rodrigo Andrade Bonazza, o qual lhe compromissou a venda o bem, de modo que não prevalece o óbice de notificação dos proprietários tabulares. No mais, houve demonstração do preenchimento de todos os requisitos legais constantes do Art. 1238 do Código Civil, pugnando, ao final, pelo provimento da apelação.

A douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 330/335).

É o relatório.

2. Presentes seus pressupostos legais e administrativos, conheço do recurso.

No mérito, a apelação não merece provimento.

O recorrente ingressou com requerimento de usucapião administrativa, na modalidade extraordinária, do imóvel situado na Avenida Santa Marina n.º 53 e 53-A, Água Branca, objeto da matrícula n.º 84.428 do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Foram apresentados diversos óbices quanto ao pedido (fl. 222/225), sendo que após cumprimentos pelo recorrente, o registrador fundou a recusa do prosseguimento do pedido de usucapião extrajudicial nos seguintes: necessidade de apresentação de título que demonstre a doação do imóvel de modo a afastar a exigência de notificação dos proprietários tabulares; necessidade de requerimento de notificação do promitente vendedor; apresentação de certidões negativas em nome do proprietário tabular e cônjuge; e, complementação dos documentos comprobatórios da posse.

Em que pese a argumentação trazida pelo recorrente, certo é que não foram cumpridos, na íntegra, o art. 216-A, §2º, da

Lei n.º 6.015/73 c.c. art. 10, do Provimento nº 65/2017 do CNJ e item 418, do Capítulo XX das NSCGJ.

De acordo com o que dispõe o artigo 216-A, § 2º supra referido:

"Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância."

No caso em tela, indiscutível que a planta apresentada nos autos não contém a assinatura dos titulares de domínio, de modo que se fazia necessária sua notificação, ou de seus herdeiros, a fim de manifestar seu consentimento, o que não se efetivou.

E, conquanto o alegado tempo de posse seja superior ao exigido pelo Art. 1.238 do Código Civil, certo é que, em nenhuma modalidade de usucapião, há previsão legal para dispensa das notificações expressamente exigidas.

Por meio da usucapião, quer judicial ou administrativa, o titular de domínio perde sua propriedade, de sorte que, em obediência ao princípio do contraditório, a notificação do proprietário tabular ou de seus herdeiros afigura-se indispensável, ressalvada a hipótese prevista no Art. 13 do Provimento CNJ nº 65/2017.

Consta como titular de domínio do imóvel usucapiendo José Bonazza (fl. 55). E, da cópia da certidão de fl. 66 extrai-se que o proprietário tabular, José Bonazza, desquitou-se de sua mulher Lydia Mammini Bonazza em 05 de agosto de 1955 e, em 01 de fevereiro de 1985, foi convertido em divórcio o desquite do casal.

Da certidão de fl. 236/237, extraída dos autos da ação de desquite de José Bonazza e Lydia Mammini Bonazza, infere-se que os desquitados acordaram em doar o imóvel usucapiendo ao único filho do casal, Albino Mammini Bonazza.

A partir da documentação constante dos autos verificasse que Rodrigo Andrade Bonazza é filho de Albino Mammini Bonazza e Vitalina Pinto de Andrade (fl. 62), falecida em 10/12/1981 no estado civil de divorciada.

Daí porque imprescindível a notificação dos proprietários tabulares José e Lydia ou seus herdeiros, ressalvada a hipótese de demonstração da existência de justo título ou instrumento apto a comprovar a existência de relação jurídica com o titular registral, bem como prova de quitação das obrigações, o que não se tem, por ora, no caso.

É o que dispõe o Art. 13 do Provimento CNJ nº 65/2017:

"Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no caput do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo".

Não há nos autos qualquer documento que comprove a doação direta entre os proprietários tabulares e Rodrigo Andrade Bonazza, mas apenas menção, por ocasião do desquite, à doação daqueles ao genitor de Rodrigo, de modo que a notificação apenas deste último não se afigura suficiente para suprir a exigência.

Ademais, cumpre observar que, conquanto conste do óbito de Vitalina que deixou os filhos Ronaldo, Iris e Rodrigo, todos então menores (fl. 64), o imóvel usucapiendo foi comprometido a venda unicamente por Rodrigo Andrade Bonazza (fl. 69/75), não havendo qualquer menção a Iris e Rodrigo.

Nestes moldes, assiste razão ao Registrador quando entende indispensável a pesquisa da sucessão a fim de indentificar aquele ou aqueles a serem notificados.

O documento de fl. 61 é a "capa" da carta de sentença extraída dos autos da ação de desquite de José e Lydia, não se inferindo de qualquer cópia que a compõe que os proprietários tabulares tenham beneficiado seu neto Rodrigo Andrade Bonazza com o imóvel objeto da usucapião, consoante alegado pelo recorrente em suas razões.

De mais a mais, a par do compromisso particular de compra e venda firmado por Rodrigo Andrade Bonazza e o apelante, não há como, para fins do Art. 13 supra referido, ser dispensada a notificação do promitente vendedor, ante a inexistência de demonstração de relação jurídica com o titular registral.

A exigência para apresentação de certidões do distribuidor em nome do proprietário tabular e sua esposa Lydia também persiste, nos termos do Art. 4º, IV, b, do Provimento CNJ nº 65/2017.

Com efeito, a providência visa a comprovação da inexistência de ações possessórias ou petições ajuizadas durante o período aquisitivo, a indicar oposição à posse, o que prejudicaria a usucapião pretendida.

Nesta senda, descabida a alegada impossibilidade de obtenção da certidão em questão em face da ausência de CPF de Lydia, havendo outros meios de busca, com base no nome e filiação, disponibilizados pelos Tribunais, cuja tentativa sequer foi aventada pelo recorrente.

Demonstrada a impossibilidade de obtenção poderá o Registrador, por ocasião da qualificação, dispensar a apresentação das certidões, o que, contudo, não ocorreu, por ora, no caso em tela.

O último ponto constante da dúvida de fl. 01/07 consiste na necessidade de apresentação de outros documentos a demonstrar a posse de todo o período prescrito por entender insuficientes os já apresentados pelo recorrente.

Vale frisar, no tópico, que o próprio Registrador a fl. 06 consignou que o procedimento se encontra em fase de apresentação dos documentos elencados no Art. 216-A da Lei nº 6.015/73, nas NSCGJ e no Provimento CNJ nº 65/2017, não tendo sido, ainda, analisado o mérito do pedido.

Pois bem.

Sabe-se que "os pressupostos da usucapião são: coisa hábil (res habilis) ou suscetível de usucapião, posse (possessio), decurso do tempo (tempus), justo título (titulus) e boa-fé (fides). Os três primeiros são indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião. O justo título e a boa-fé somente são reclamados na usucapião ordinária" (in Carlos Roberto Gonçalves, Direito Civil Brasileiro Vol. 5: Direito das Coisas, 11ª edição, 2015, Ed.Saraiva, p. 274).

Com relação à posse como requisito à prescrição aquisitiva, deve ser esclarecido que apenas a "posse ad usucapionem é a que contém os requisitos exigidos pelos arts. 1.238 a 1.242 do Código Civil, sendo o primeiro deles o animo de dono (animus domini ou animus rem sibi habendi). Requer-se, de um lado, atitude ativa do possuidor que exerce os poderes inerentes à propriedade; e, de outro, atitude passiva do proprietário, que, com sua omissão, colabora para que determinada situação de fato se alongue no tempo. Exigem os aludidos dispositivos, com efeito, que o usucapiente possua o imóvel "como seu". Não tem animo de dono o locatário, o comodatário, o arrendatário e todos aqueles que exercem posse direta sobre a coisa, sabendo que não lhe pertence e com reconhecimento do direito dominial de outrem, obrigando-se a devolvê-la" (in Carlos Roberto Gonçalves, Direito Civil Brasileiro Vol. 5: Direito das Coisas, 11ª edição, 2015, Ed. Saraiva, p. 280).

Nestes moldes, compete ao requerente da usucapião extrajudicial a demonstração da posse qualificada, cabendo-lhe apresentar documentos, declarações de testemunhas, comprovantes de pagamentos de impostos, contas de consumo, etc, para tanto.

Ao Oficial, por seu turno, cabe, em seu juízo qualificatório, a aferição da regular comprovação da posse ad usucapionem, exigindo, em face da utilidade do procedimento administrativo, eventual complementação da documentação ou a efetivação de diligências, à luz do Art. 17 do Provimento CNJ nº 65/2017. Tal exigência, contudo, como bem pontuado pelo MM. Juízo a quo, não pode ser entendida como óbice intransponível ao seguimento do procedimento. Assim é que, informado pelo Registrador que talvez não haja suficiência dos documentos comprobatórios da posse, poderia o recorrente optar por apresentar novas provas ou requerer diligências ou, se entender que os documentos são suficientes para o pedido, informar expressamente ao Oficial que dispensa a produção de novas provas, cabendo ao registrador, nesta hipótese, dar seguimento ao procedimento, com as respectivas notificações e outras etapas essenciais, se ainda não realizadas, julgando ao final o mérito do pedido com base nos documentos apresentados.

Somente neste momento, ou seja, por ocasião da manifestação definitiva do Registrador sobre o pleito, é que caberia, havendo impugnação do interessado, manifestação deste Conselho Superior da Magistratura, nos moldes do Art. 17, §5º, do citado provimento.

Porém, a análise da matéria ficou superada, uma vez que o procedimento administrativo de usucapião não pode prosseguir em face da ausência de cumprimento dos demais óbices apresentados pelo Registrador.

3. Ante o exposto, pelo meu voto nego provimento ao recurso.

CSM - Embargos de Declaração Cível nº 1104096-79.2019.8.26.0100/50000

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1104096-79.2019.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante LEONOR SELVA BARBOSA, é embargado 18º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Embargos de Declaração Cível nº 1104096-79.2019.8.26.0100/50000

Registro: 2020.0000722652

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1104096-79.2019.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante LEONOR SELVA BARBOSA, é embargado 18º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO.

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, 1º de setembro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Embargos de Declaração Cível nº 1104096-79.2019.8.26.0100/50000

Embargante: Leonor Selva Barbosa

Embargado: 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

VOTO Nº 31.221

Embargos de Declaração - Inexistência da apontada omissão - Acórdão que apontou exaustivamente as razões pelas quais não se podia reconhecer, no caso concreto e pela via administrativa, o exercício de posse própria pela embargante - 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 Leonor Selva Barbosa em face do v. acórdão que negou provimento à apelação interposta contra a sentença proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, mantendo a procedência da dúvida.

Em síntese, afirma a embargante que o julgamento foi nulo, pois se fez em forma virtual, conquanto houvesse sido requerida sessão presencial. Além disso, diz que a decisão se omitiu quanto ao exercício de posse "com animus domini" pelo prazo de quinze anos, bastante para a usucapião extraordinária, circunstância de fato que há de prevalecer sobre a eficácia do usufruto que supostamente impediria a aquisição pela embargante.

É o relatório.

2. De início, ressalte-se que a apelação foi julgada em sessão presencial, realizada por meio eletrônico ("sessão telepresencial" fl. 770), de maneira que, em estrita observância ao requerimento da parte (fl. 757), não se procedeu ao julgamento virtual previsto na Resolução n. 551, de 10 de agosto de 2011, deste Tribunal de Justiça.

Ao apontar a ocorrência de suposta omissão, pretende a embargante, em verdade, a alteração do julgado, insistindo no provimento da apelação. Contudo, os embargos de declaração não se prestam a tal finalidade.

A decisão embargada expressamente consignou as razões pelas quais, segundo as peculiaridades do caso concreto, não fora possível reconhecer, no curso de processo extrajudicial, o exercício de posse ad usucapionem. Como se demonstrou exaustivamente no acórdão, de início a embargante não teve a posse própria do imóvel, pois nele entrara a título de usufruto, e esse direito real só extinguiria (abrindo-se-lhe, pois, a possibilidade de iniciar posse própria) com o adimplemento da condição resolutiva (i. e., seu casamento) e, é claro, o conseqüente cancelamento do registro stricto sensu. Esse cancelamento, contudo, nunca se fez, e durante o processo extrajudicial não tocava ao Oficial de Registro de Imóveis, cuja atribuição não ia a tanto, equiparar a um casamento a união estável alegada pela embargante para, assim, deixar de observar uma inscrição ainda eficaz e, então, declarar a prescrição aquisitiva.

Esses os fundamentos pelos quais se conclui que os documentos apresentados são insuficientes para o pretendido registro stricto sensu, de modo que inexistente omissão no acórdão embargado.

Em suma, há claro inconformismo da parte embargante quanto ao teor do que se decidiu, motivo pelo qual, dado o seu caráter nitidamente infringente, os embargos de declaração têm de ser rejeitados.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, rejeito os embargos de declaração opostos.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação Cível nº 1014629-19.2018.8.26.0361

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014629-19.2018.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são apelantes RICHARD MARQUES GOMES e SILVANE CONCEIÇÃO GONÇALVES, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1014629-19.2018.8.26.0361

Registro: 2020.0000538794

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014629-19.2018.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são apelantes RICHARD MARQUES GOMES e SILVANE CONCEIÇÃO GONÇALVES, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores 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, 3 de julho de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1014629-19.2018.8.26.0361

Apelantes: Richard Marques Gomes e Silvane Conceição Gonçalves

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi das Cruzes

VOTO Nº 31.182

Registro De Imóveis - Dúvida Inversa - Recusa ao registro de escritura de venda e compra em face de indisponibilidade averbada - Manutenção do óbice - Recurso desprovido.

1. Trata-se de Apelação interposta por RICHARD MARQUES GOMES e SILVANE CONCEIÇÃO GONÇALVES em face da r. sentença de fl. 78/80, que julgou procedente a dúvida para manter a recusa do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes em registrar escritura pública de venda e compra do imóvel matriculado sob n.º 49.611 em face de indisponibilidade averbada.

Em suma, sustentam os apelantes que a recusa não encontra guarida porquanto a escritura de venda e compra, cujo registro se pretende, é anterior à ordem de indisponibilidade decretada.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 133/134).

É o relatório.

2. Presentes seus pressupostos legais e administrativos, conheço do recurso.

A apelação, a despeito de seus jurídicos fundamentos, não comporta provimento.

Com efeito, restou apresentada a registro a escritura pública de venda e compra do imóvel matriculado sob o n.º 49.611, lavrada perante o 3º Tabelião de Notas da Comarca de Mogi das Cruzes em 13 de agosto de 1992, Livro 117, páginas 18/20, re-ratificada por escritura pública lavrada em 19 de fevereiro de 2002 nas mesmas notas (Livro 181, página 309), outorgada por Jacob Cardoso Lopes e sua mulher em favor de Richard Marques Gomes e Silvane Conceição Gonçalves.

Consoante o Registrador, o citado expediente encontra-se suspenso nos termos do item 110.3, do Capítulo XX, das NSCGJ, em virtude da indisponibilidade de bens averbada sob nº 05, na citada matrícula nº 49.611, nos termos do Art. 5º, do Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, em razão do comunicado expedido em 30/03/2016, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 201603.3016.00123184-IA-120, Processo nº 0002577-62.2006.8.26.0091, comunicando a decretação da indisponibilidade dos bens do outorgante vendedor, JACOB CARDOSO LOPES, inscrito no CPF/MF sob nº 042.009.858-53, por ordem do Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Mogi das Cruzes-SP.

Vale destacar que o vendedor, Jacob Cardoso Lopes, adquiriu a propriedade do imóvel por força do R.04, de 21/08/2018, da matrícula nº 49.611, com o registro do formal de partilha extraído aos 03/01/1991 dos autos de inventário dos bens deixados em razão do falecimento de BENEDICTO FERREIRA LOPES.

A ordem de indisponibilidade, recepcionada em 30/03/2016, foi devidamente anotada no Livro 01, das Prenotações e,

consoante informado pelo Registrador, ainda não havia sido averbada, posto que atingia pessoa que não constava do registro, o que somente ocorreu com o registro do formal da partilha, efetivado em 21/08/2018 (Av. 03 e R.04 da Matrícula nº 49.611), que atribuiu referido bem ao outorgante vendedor e destinatário da indisponibilidade.

Pois bem.

A pretensão dos recorrentes esbarra no princípio da prioridade, o qual tem a finalidade de evitar conflitos de títulos contraditórios, que são aqueles incompatíveis entre si ou reciprocamente excludentes, referentes ao mesmo imóvel.

A prioridade se apura no protocolo do Registro de Imóveis, de acordo com o que dispõe a Lei de Registros Públicos.

Com efeito, o artigo 183 da Lei n.º 6.015/73 determina que "todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem respectivo e a data de sua prenotação".

E o artigo 186 do mesmo Diploma Legal preconiza que "o número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais".

De acordo com a lição de Afrânio de Carvalho:

"O princípio da prioridade significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento: prior tempore polior jure. Conforme o tempo em que surgirem, os direitos tomam posição no registro, prevalecendo os anteriormente estabelecidos sobre os que vierem depois". (Registro de Imóveis, 4a ed., Editora Forense, 1998, p. 181).

"A sua caracterização é originariamente registral, pois se funda na ordem cronológica de apresentação e prenotação dos títulos no protocolo, sendo irrelevante a ordem cronológica de sua feitura ou instrumentalização, vale dizer, a sequência da data dos títulos. A ordem de apresentação, comprovada pela numeração sucessiva do protocolo, firma, pois a posição registral do título relativamente a qualquer outro que já esteja ou venha a apresentar-se no registro. Se essa posição lhe assegurar prioridade, correlatamente lhe assegurará a inscrição, contando que o resultado final do exame da legalidade lhe seja favorável". (p. 182 e 183).

Assim, à vista do princípio prior in tempore, conquanto a escritura de venda e compra por meio da qual Jacob Cardoso Lopes e sua esposa venderam o imóvel matriculado sob o n.º 49.611 aos recorrentes, certo é que, ao tempo da apresentação do ato notarial para registro, já pendia a ordem de indisponibilidade, que, por certo, constitui óbice ao pretendido registro.

Neste contexto, a desconsideração da indisponibilidade do bem, com o registro da escritura pública posterior ao título judicial, feriria o princípio da prioridade.

Os atos registrários são norteados pelo princípio da inscrição segundo o qual a constituição, transmissão e extinção de direitos reais sobre imóveis, somente se operam por atos inter vivos mediante a inscrição no registro.

Assim, ainda que a transmissão ou oneração de imóveis tenha sido estipulada negocialmente entre as partes, só produzirá efeitos perante terceiros mediante inscrição na matrícula do imóvel.

Destarte, o óbice imposto deve ser mantido.

3. Por essas razões, nego provimento ao recurso.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1000050-82.2020.8.26.0624 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Tatuí - Apelante: DJALMA JOSÉ MICHELLIM e outro - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Tatuí - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida, afastando o óbice apresentado pelo Oficial do Registro de Imóveis de Tatuí/SP, e determinar o registro do título, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS CARTA DE ARREMATÇÃO EM QUE FIGURA COMO PARTE EXECUTADA PESSOA JURÍDICA INCORPORADA POR OUTRA AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL DO ATO DE INCORPORAÇÃO EMPRESARIAL - PATRIMÔNIO DA PESSOA JURÍDICA INCORPORADA QUE PASSA A PERTENCER INTEGRALMENTE À PESSOA JURÍDICA INCORPORADORA, QUE A SUCEDE EM TODOS OS DIREITOS E OBRIGAÇÕES, A TÍTULO UNIVERSAL INEXISTÊNCIA DE LACUNA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO QUE POSSA CONFIGURAR OFENSA AO PRINCÍPIO DE CONTINUIDADE ÓBICE AFASTADO PARA JULGAR A DÚVIDA IMPROCEDENTE DÁ-SE PROVIMENTO À APELAÇÃO. - Advs: Ricardo Felipe de Melo (OAB: 347221/SP)

Nº 1021487-53.2019.8.26.0451 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Piracicaba - Apelante: Paulo Cesar de Matos - Apelante: Andre Roberto Coradini - Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento à apelação para julgar improcedente a dúvida suscitada, determinando o registro do título, v.u. - RECURSO PROVIDO REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - APELAÇÃO - ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE LOTE - CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO SIMPLES - INEXISTÊNCIA DE ELEMENTO REGISTRÁRIO A INDICAR DESCUMPRIMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS E DO PROJETO DE LOTEAMENTO - INEXISTÊNCIA DE VENDA DE FRAÇÃO IDEAL OU FORMAÇÃO SUCESSIVA DE CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO - AQUISIÇÃO DIRETA AO LOTEADOR DA INTEGRALIDADE DO IMÓVEL POR DOIS COMPRADORES - DESCUMPRIMENTO FUTURO DE RESTRIÇÃO CONVENCIONAL OU LEGAL DEVE SER IMPUGNADA PELOS DEMAIS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO, PELO LOTEADOR OU PELO PODER PÚBLICO - DESDOBRO NÃO AUTORIZADO - INCIDÊNCIA DA VEDAÇÃO DO ITEM 166 DO CAPÍTULO XX DAS NSCGJ AOS CASOS EM QUE HAJA ELEMENTO REGISTRÁRIO INDICANDO BURLA ÀS NORMAS URBANÍSTICAS - ATO FUTURO ILEGAL DEVE TER SEU INGRESSO NO REGISTRO IMPEDIDO - IMPOSSIBILIDADE DE PRESUNÇÃO DA MÁ- FÉ DOS ADQUIRENTES - DÚVIDA IMPROCEDENTE - RECURSO PROVIDO. - Advs: Emerson Adagoberto Pinheiro (OAB: 260122/SP)

Nº 1074288-29.2019.8.26.0100 - 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: Paulo Waldemar da Silva - Apelado: 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, v.u. - DÚVIDA. REGISTRO IMOBILIÁRIO. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. EXIGÊNCIAS PREVISTAS NO ART. 216-A, §2º, LRP C.C. ART. 10, PROVIMENTO Nº 65/2017 DO CNJ E ITEM 418, DO CAPÍTULO XX DAS NSCGJ. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO DO TITULAR DE DOMÍNIO OU APRESENTAÇÃO DE TÍTULO QUE DEMONSTRE A DOAÇÃO DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE REQUERIMENTO DE NOTIFICAÇÃO DO PROMITENTE VENDEDOR. APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO NEGATIVA DO DISTRIBUIDOR EM NOME DO PROPRIETÁRIO TABULAR E SUA CÔNJUGE. RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Vander Jose de Melo (OAB: 102700/SP) - João Santiago Gomes Neto (OAB: 211234/SP) - Denise Galvez Lafuente Arantes (OAB: 187486/SP)

Nº 1104096-79.2019.8.26.0100/50000 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Embargos de Declaração Cível - São Paulo - Embargte: Leonor Selva Barbosa - Embargdo: 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Rejeitaram os embargos de declaração, v.u. - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - INEXISTÊNCIA DA APONTADA OMISSÃO - ACÓRDÃO QUE APONTOU EXAUSTIVAMENTE AS RAZÕES PELAS QUAIS NÃO SE PODIA RECONHECER, NO CASO CONCRETO E PELA VIA ADMINISTRATIVA, O EXERCÍCIO DE POSSE PRÓPRIA PELA EMBARGANTE - ALEGAÇÕES QUE REVELAM INCONFORMISMO DA PARTE EMBARGANTE - CARÁTER INFRINGENTE DO RECURSO - MATÉRIA JÁ EXAMINADA NA DECISÃO QUESTIONADA - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS. - Advs: Rubens Gomes Henriques (OAB: 383120/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Nº 1014629-19.2018.8.26.0361

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1014629-19.2018.8.26.0361 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Mogi das Cruzes - Apelante: Richard Marques Gomes e outro - Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi das Cruzes - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. RECUSA AO REGISTRO DE ESCRITURA DE VENDA E COMPRA EM FACE DE INDISPONIBILIDADE AVERBADA. MANUTENÇÃO DO ÓBICE. RECURSO DESPROVIDO. - Advs: Fatima Couto (OAB: 34333/SP) - Thais Couto Sebata Pereira (OAB: 338776/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Nº 2205026-63.2020.8.26.0000

Pedido de Efeito Suspensivo à Apelação 1

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 18/09/2020

Pedido de Efeito Suspensivo à Apelação 1

Total 1

2205026-63.2020.8.26.0000; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Pedido de Efeito Suspensivo à Apelação; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Nova Granada; Dúvida; 0000930-90.2015.8.26.0390; Registro de Imóveis; Requerente: Triangulo Mineiro Transmissora S/A; Advogado: Cristiano Amaro Rodrigues (OAB: 84933/MG); Advogado: Marcos Edmar Ramos Alvares da Silva (OAB: 110856/MG); Requerido: LUIZ ARTHUR MEINBERG DOS SANTOS; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Nº 1006984-12.2018.8.26.0047

RESULTADO DA SESSÃO TELEPRESENCIAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 05/06/2020

RESULTADO DA SESSÃO TELEPRESENCIAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 05/06/2020

NOTA: Eventual processo adiado será incluído na pauta da sessão subsequente, independentemente de nova intimação.

10. Nº 1006984-12.2018.8.26.0047 - APELAÇÃO - ASSIS - Relator: Desembargador Ricardo Anafe. Apelante: TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Assis. Advogados: CRISTIANO AMARO RODRIGUES - OAB/MG nº 84.933 e MARCOS EDMAR RAMOS ALVARES DA SILVA - OAB/SP nº 391.201. - Negaram provimento ao recurso interposto, v.u. (publicado novamente por conter correção)

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Nº 1002412-89.2019.8.26.0269

RESULTADO DA 24ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 18/09/2020

RESULTADO DA 24ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 18/09/2020

(PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013)

(...)

DÚVIDA REGISTRÁRIA - PROCESSO DIGITAL

05. Nº 1002412-89.2019.8.26.0269 - APELAÇÃO - ITAPETININGA - Relator: Des. RICARDO ANAFE. Apelante: José Carlos Daniel Antunes. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itapetininga. Advogado: JOSÉ CARLOS MENK - OAB/SP nº 86.709. - Deram provimento, v.u.

[↑ Voltar ao índice](#)
