



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

27/10/2020

Edição N° 198



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



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

COMUNICADOS

DICOGE 1.1 - CORREGEDORES PERMANENTES

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

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1090/2020

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma, atribuído ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições, Tutelas e Tabelião de Notas da Sede da referida Comarca

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1092/2020

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas de Aparecida de Goiânia/GO

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1094/2020

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Campos Novos/SC, acerca da inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A1712238 e a1712239.

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1095/2020

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Tabelionato de Notas e Protestos de Içara/SC, acerca da inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A5316320, A5316383, A5316388, A5316425 e A5316437



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

CSM - ACÓRDÃO

ACÓRDÃO

CSM - INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO - Nº 1006929-86.2019.8.26.0577

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1091/2020

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a existência de certidões de procurações públicas e de substabelecimento falsas, supostamente, expedidas pelo 12º Tabelião de Notas da referida Comarca



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 0042445-05.2015.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0120426-96.2004.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0045663-65.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1007298-22.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Cancelamento de Hipoteca

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1026714-73.2020.8.26.0100

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 1071398-83.2020.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1071779-91.2020.8.26.0100

Dúvida - Notas

DICOGE 1.1 - CORREGEDORES PERMANENTES

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

CORREGEDORES PERMANENTES

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

SANTO ANDRÉ

(...)

1ª Vara Cível

1º Ofício Cível

1º Tabelião de Notas

2ª Vara Cível

2º Ofício Cível

2º Tabelião de Notas

3ª Vara Cível

3º Ofício Cível

3º Tabelião de Notas

4ª Vara Cível

4º Ofício Cível

4º Tabelião de Notas

5ª Vara Cível

5º Ofício Cível

5º Tabelião de Notas

6ª Vara Cível

6º Ofício Cível

6º Tabelião de Notas

7ª Vara Cível

7º Ofício Cível

Tabelião de Protesto de Letras e Títulos

8ª Vara Cível

8º Ofício Cível

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

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

9ª Vara Cível

9º Ofício Cível

1ª Vara da Família e das Sucessões

1º Ofício da Família e das Sucessões

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

2ª Vara da Família e das Sucessões

2º Ofício da Família e das Sucessões

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

3ª Vara da Família e das Sucessões

3º Ofício da Família e das Sucessões

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

(...)

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1090/2020

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma, atribuído ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições, Tutelas e Tabelião de Notas da Sede da referida Comarca

COMUNICADO CG Nº 1090/2020

PROCESSO Nº 2020/19387 - CONCHAL - JUIZ DE DIREITO DA VARA

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, atribuído ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições, Tutelas e Tabelião de Notas da Sede da referida Comarca, do vendedor José Luiz Theodoro, inscrito no CPF nº 171.***.***-66, em Autorização para Transferência de Propriedade Veículo - ATPV do veículo M. BENZ/A 190, 2001/2002, placa DEF3286, mediante emprego de selo falso, bem como de etiqueta e carimbos fora dos padrões adotados pela serventia.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1092/2020

OMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas de Aparecida de Goiânia/GO

COMUNICADO CG Nº 1092/2020

PROCESSO Nº 2020/38599 - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas de Aparecida de Goiânia/GO, acerca da inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A4349097.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1094/2020

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Campos Novos/SC, acerca da inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A1712238 e a1712239.

COMUNICADO CG Nº 1094/2020

PROCESSO Nº 2020/44725 - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Campos Novos/SC, acerca da inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A1712238 e a1712239.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1095/2020

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Tabelionato de Notas e Protestos de Içara/SC, acerca da inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A5316320, A5316383, A5316388, A5316425 e A5316437

COMUNICADO CG Nº 1095/2020

PROCESSO Nº 2020/44630 - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Tabelionato de Notas e Protestos de Içara/SC, acerca da inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A5316320, A5316383, A5316388, A5316425 e A5316437.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - ACÓRDÃO ACÓRDÃO

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1006929-86.2019.8.26.0577

Registro: 2020.0000681580

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006929-86.2019.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante MARIA LÉA RITA OTRANTO, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.

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, 13 de agosto de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1006929-86.2019.8.26.0577

Apelante: Maria Léa Rita Otranto

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São José dos Campos

VOTO Nº 31.185

Registro de Imóveis - Dúvida - Antecipação da Tutela Recursal - Indeferimento - Óbito da titular de domínio - Recebimento de imóveis pelo companheiro por sucessão hereditária - Possibilidade - Escritura de inventário e adjudicação lavrada sem a participação dos demais interessados na herança - Óbice ao registro configurado - Dúvida procedente - Nega-se provimento ao recurso interposto.

1. Trata-se de recurso de apelação, com pedido de antecipação de tutela, interposto por Maria Léa Rita Otranto contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve os óbices apresentados para registro de escritura pública de inventário e adjudicação, lavrada em virtude do falecimento de Aurea Giordani de Aquino, tendo por objeto, dentre outros, os imóveis matriculados sob nos 57.873 e 92.829 junto àquela serventia imobiliária.

Alega a apelante, em síntese, que a falecida Aurea Giordani de Aquino e seu companheiro, Weber João Natalino Otranto, viveram em união estável por mais de quarenta anos e não tiveram filhos. Aduz que o Supremo Tribunal Federal reconheceu a inconstitucionalidade do art. 1.790 do Código Civil, afastando a distinção de regimes sucessórios entre cônjuges e companheiros e determinando a aplicação, em ambos os casos, da regra trazida pelo art. 1.829 do Código Civil. Assim, na falta de descendentes e ascendentes, como no caso concreto, o companheiro sobrevivente terá direito à totalidade da herança, sem necessidade da participação dos colaterais da de cujus no inventário. Aduz que os documentos apresentados comprovam a alegada união estável, razão pela qual a negativa de registro não merece subsistir (fl. 147/154).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 179/180).

É o relatório.

2. Ex ante, há que ser indeferida a pretendida antecipação de tutela recursal. Isso porque, instaurada a dúvida registrária, o prazo da prenotação é prorrogado até solução final do procedimento, sendo inadmissível a concessão de tutela provisória, na forma pretendida pela apelante, em razão do disposto no art. 203 da Lei nº 6.015/73 que

condiciona o registro do título ao trânsito em julgado da decisão:

"Art. 203 - Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo:

I - se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação; INR

II - se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo"

Desta forma, há manifesta incompatibilidade da antecipação da tutela recursal e o procedimento (processo em fase recursal) de dúvida, implicando na ausência de interesse processual.

Do mérito do recurso.

Com o falecimento de Aurea Giordani de Aquino, titular de domínio da parte ideal correspondente a 50% do imóvel matriculado sob nº 57.873 e da totalidade do imóvel matriculado sob nº 92.829 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP, Weber João Natalino Otranto, na qualidade de companheiro da de cujus, requereu a lavratura de escritura de inventário e adjudicação dos bens em seu favor (fl. 13/19).

Nos termos da Nota de Devolução expedida pela registradora, foi exigida a rerratificação da escritura para que dela passe a constar que a falecida não deixou outros herdeiros, pois o companheiro concorre com os colaterais, nos termos dos arts. 1.790, inciso III, e 1.843 do Código Civil. Também foi exigida a apresentação de certidão ou traslado da escritura de renúncia outorgada por Regina Conceição de Aquino Marcondes, lavrada em 06 de junho de 2016, para que fosse verificado se houve reconhecimento da união estável, com observância, ainda, da necessidade de ação judicial se o autor da herança não deixar outro sucessor ou não houver consenso de todos os herdeiros, inclusive quanto ao reconhecimento da união estável (fl. 42/44).

O título reingressou na serventia imobiliária acompanhado do traslado da escritura de renúncia, como solicitado.

Contudo, por discordar do outro óbice apresentado, requereu a apresentante a suscitação de dúvida, insistindo na desnecessidade de rerratificação da escritura de inventário e adjudicação, sob a alegação de que é inconstitucional a distinção de regimes sucessórios entre cônjuges e companheiros, devendo ser aplicado, em ambos os casos, o disposto no art. 1.829 do Código Civil.

Contudo, os argumentos apresentados pela apelante não convencem.

Não se desconhece a equiparação do companheiro ao cônjuge sobrevivente que, com o advento do novo Código Civil, foi elevado à posição de herdeiro necessário, em concorrência com eventuais descendentes e ascendentes. Com efeito, o art. 1.790 do Código Civil teve sua inconstitucionalidade reconhecida pelo Supremo Tribunal Federal em seu Tema Repetitivo 809, segundo o qual "no sistema constitucional vigente, é inconstitucional a distinção de regimes sucessórios entre cônjuges e companheiros, devendo ser aplicado, em ambos os casos, o regime estabelecido no art. 1.829 do CC/2002". INR

Ocorre que, independentemente dessa equiparação, o fato é que a união estável deve existir à época da abertura da sucessão para fins de recebimento de herança pelo companheiro supérstite.

Não se trata de discutir, aqui, regras de direito sucessório, mas sim, a possibilidade de registro de escritura de inventário e adjudicação em que não há participação de todos os possíveis herdeiros.

No caso dos autos, na escritura de inventário e adjudicação lavrada consta que a de cujus faleceu no estado civil de solteira, sem deixar ascendentes ou descendentes, mas não conta com a participação dos outros possíveis herdeiros da falecida além de seu companheiro. Por outro lado, na escritura de renúncia aos direitos hereditários outorgada por Regina Conceição de Aquino Marcondes, irmã da falecida, constou que a renunciante possui descendentes (fl. 69/70).

Ora, é incabível presumir que a união estável entre Aurea e Weber, não formalizada por escritura pública ou reconhecida por decisão judicial, efetivamente perdurou até o óbito da autora da herança (data da abertura da sucessão), sendo insuficiente, para tanto, os documentos apresentados pela apelante.

Como ensina Euclides de Oliveira: "Da mesma forma como nasce, tipicamente informal, a união estável prescinde de reconhecimento judicial de sua existência ou de sua dissolução para que opere efeitos jurídicos entre os companheiros.

(...)

A união estável, diversamente do que acontece no casamento, não exige procedimento judicial para sua dissolução. (...) a dissolução se dá pelo simples rompimento da vida em comum, sem maiores formalidades". (in "União Estável - Do concubinato ao casamento. Antes e depois do Código Civil"; Editora Método; 6ª edição; pp. 243/245).

A dissolução da união estável, tanto quanto a sua constituição, também decorre de um fato da vida, qual seja, o fato da cessação da convivência, não exigindo qualquer procedimento ou formalidade. Uma característica essencial da união estável é sua livre dissolubilidade, ao contrário do casamento formal, que somente se dissolve pela morte de um dos cônjuges ou pelo divórcio (Art. 1.571, § 1º : O casamento válido só se dissolve pela morte de um dos cônjuges ou pelo divórcio, aplicando-se a presunção estabelecida neste Código quanto ao ausente).

E essa informalidade para a constituição da união estável, assim como para sua dissolução, exige a observância de formas específicas para que certos atos e negócios jurídicos produzam os efeitos que deles se pretende. Assim ocorre, em especial, quanto aos atos e negócios jurídicos que tem como característica a constituição de direitos reais sobre imóveis, que são oponíveis erga omnes por força da publicidade decorrente de seu registro.

Destarte, para o julgamento da dúvida suscitada, devem ser diferenciados os atos e negócios jurídicos relacionados aos direitos da personalidade, cuja oponibilidade em relação a terceiros prescindem de cerimônia e forma prescritas em lei, como ocorre com a constituição de família por meio da união estável, e os atos e negócios jurídicos que demandam publicidade específica por meio de sua inscrição em Registro Público, como ocorre com os direitos reais imobiliários.

O que se pretende, in casu, é por meio do registro de escritura de inventário e adjudicação tornar público o direito de propriedade que foi adquirido pelo companheiro por meio de sucessão hereditária e, então, conferir ao referido direito oponibilidade contra terceiros.

Ora, é sabido que a escritura de inventário e adjudicação não permite o reconhecimento da união estável por declaração unilateral do sobrevivente, nos termos do art. 18 da Resolução nº 35 do CNJ e do item 112 do Capítulo XIV, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, vigente à época:

"112. O companheiro que tenha direito à sucessão é parte, observada a necessidade de ação judicial se o autor da herança não deixar outro sucessor ou não houver consenso de todos os herdeiros, inclusive quanto ao reconhecimento da união estável."

Logo, imprescindível a participação dos outros possíveis herdeiros para o reconhecimento da união estável em escritura de inventário, o que justifica o óbice apresentado pela registradora.

E nem mesmo a escritura de renúncia de direitos hereditários lavrada pela irmã da falecida basta para afastar o direito de eventuais outros herdeiros, certo que a colateral fez renúncia pura e simples, ou seja, abdicativa, o que deixa a critério da lei a destinação do direito do renunciado.

Considerando, pois, que a renunciante possui descendentes, a participação destes no ato lavrado é de rigor.

Daí porque, sem a anuência dos demais interessados na herança, isto é, de todos possíveis herdeiros da falecida, não há como se afastar o óbice ao registro da escritura de inventário e adjudicação qualificada negativamente pela registradora.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1006929-86.2019.8.26.0577 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São José dos Campos - Apelante: Maria Léa Rita Otranto - Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São José dos Campos - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL. INDEFERIMENTO. ÓBITO DA TITULAR DE DOMÍNIO. RECEBIMENTO DE IMÓVEIS PELO COMPANHEIRO POR SUCESSÃO HEREDITÁRIA. POSSIBILIDADE. ESCRITURA DE INVENTÁRIO E ADJUDICAÇÃO LAVRADA SEM A PARTICIPAÇÃO DOS DEMAIS INTERESSADOS NA HERANÇA. ÓBICE AO REGISTRO CONFIGURADO. DÚVIDA PROCEDENTE. NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO INTERPOSTO. - Advs: Maria Léa Rita Otranto (OAB: 304472/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1091/2020

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a existência de certidões de procurações públicas e de substabelecimento falsas, supostamente, expedidas pelo 12º Tabelião de Notas da referida Comarca

COMUNICADO CG Nº 1091/2020

PROCESSO Nº 2020/65793 - SÃO PAULO - JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a existência de certidões de procurações públicas e de substabelecimento falsas, supostamente, expedidas pelo 12º Tabelião de Notas da referida Comarca, nos quais os elementos do papel de segurança, carimbos, sinais públicos, impressão, dados da serventia encontram-se fora dos padrões adotados pela unidade:

- procuração pública lavrada em 14/11/2018, no livro 3205, fls. 78/79, na qual figuram como outorgantes Antônio Aurélio Marchi, inscrito no CPF nº 015.***.***-53, e Haide Maria Marchi, inscrita no CPF nº 969.***.***-00, como outorgado João Derli Bordim, inscrito no CPF nº 009.***.***-16, e que tem por objeto o imóvel matriculado sob nº 16.530 junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa/RS;

- 1º traslado, livro 5021, fls. 102/103, no qual consta o instrumento de substabelecimento lavrado em 30/04/2020, no livro 3205, fls. 78/97, no qual figuram com outorgante João Derli Bordim, inscrito no CPF nº 009.***.***-16, como outorgado Edison Luiz Saldanha, inscrito no CPF nº 314.***.***-00, e que tem por objeto os poderes que lhe foi concedido por Antônio Aurélio Marchi e Haide Maria Marchi;

- 1º traslado, livro 4370, fls. 114/115, no qual consta a procuração pública lavrada em 13/05/2020, na qual figuram como outorgantes João Derli Bordim, inscrito no CPF 009.***.***-16, e Neuza Bordim, inscrita no CPF nº 258.***.***-77, como outorgado Edison Luiz Saldanha, inscrito no CPF nº 314.***.***-00, e que tem por objeto o imóvel matriculado sob nº 74.17 junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa/RS;

- 1º traslado, livro 4369, fls. 15/16, no qual consta a procuração pública lavrada em 24/04/2020, na qual figuram como outorgantes João Derli Bordim, inscrito no CPF 009.***.***-16, e Neuza Bordim, inscrita no CPF nº 258.***.***-77, como outorgado Edison Luiz Saldanha, inscrito no CPF nº 314.***.***-00, e que tem por objeto o imóvel matriculado sob nº 15.303 junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa/RS;

- 1º traslado, livro 4368, fls. 126/127, no qual consta a procuração pública lavrada em 09/04/2020, na qual figuram como outorgantes Protasio Wilhelm, inscrito no CPF nº 134.***.***-72, e Eli Jacinta Wilhelm, inscrita no CPF nº 140.***.***-15, e como outorgado Edison Luiz Saldanha, inscrito no CPF nº 314.***.***-00, e que tem por objeto o imóvel matriculado sob nº 8.554 junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa/RS.

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0042445-05.2015.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0042445-05.2015.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Municipalidade de São Paulo - 7º Registro de Imóveis - - Secretaria Municipal de Habitação - Coordenadoria de Regularização Fundiária e outro - Vistos. A Municipalidade apresentou pedido de desistência do feito (fl. 443). Antes da homologação, contudo, entendo de bom alvitre a intimação do Oficial do 7º RI e do Ministério Público para que se manifestem sobre eventual interesse subjacente na continuidade deste feito, tendo em vista as manifestações anteriores pelo deferimento do pedido e possível interesse da serventia ou do órgão ministerial na regularização dos registros envolvidos neste feito e que dependa de decisão deste juízo. Saliento, apenas, que havendo desistência do Município, eventual pedido de continuidade do feito representará substituição processual do polo ativo, sendo incluída a parte interessada. Int. CP 372. - ADV: ALEXANDRE PETRILLI GONÇALVES FERRAZ DE ARRUDA (OAB 252499/SP), MARCIA HALLAGE VARELLA GUIMARAES (OAB 98817/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0120426-96.2004.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0120426-96.2004.8.26.0100

(000.04.120426-3) - Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - 8 Ofício de Registro de Imóveis Desta Capital - Cesário Peres - - Fabiane Regina Correa Viana e outros - Vistos. O presente feito foi iniciado após pedido do Oficial do 8º RI para que pudesse reproduzir em fichas as transcrições da serventia. Houve autorização pelo juízo em 2004, com posterior extensão ao 3º RI, ao 4º RI e adequação da modulação pela E. CGJ. Vem o Espólio de Cezário Peres requerer, nestes autos, levantamento de penhora da transcrição 99.078 do 8º RI. O Oficial manifestou-se às fls. 263/264, alegando preliminar de inexistência de relação com o feito e, no mérito, pelo cancelamento da transcrição, caso haja autorização deste juízo. O Ministério Público opinou às fls. 269/270. Esclarecimentos do requerente às fls. 274/275. É o breve relatório. Em que pese o fundamento do requerente de que pleiteou o cancelamento da penhora nestes autos por economia processual, a total discrepância entre os objetos demanda que o requerimento seja feito em processo próprio. Mesmo que a inscrição da penhora e sua averbação na transcrição do imóvel tenham sido transpostas em fichas em razão deste procedimento, tratou-se de mera formalidade para fins de conservação dos livros e que abrangeu todos os imóveis do referido registro imobiliário, não havendo qualquer relação específica com o imóvel objeto do requerimento ou análise do mérito da penhora. Permitir que, sob a alcunha de economia processual, questões diversas sem conexão processual fossem aqui tratadas simplesmente porque a transcrição foi reproduzida em ficha em razão deste procedimento tornaria o presente processo apto a receber questões relativas a qualquer transcrição ou inscrição do 8º RI, o que traria confusão processual indesejada. Além disso, o processo é físico, e a citada economia processual em verdade acabaria com toda a celeridade advinda dos processos eletrônicos, como se pode ver pelo próprio atraso deste feito em razão da pandemia de COVID. Assim, por inexistir correlação direta entre o pedido de fls. 252/253 e o objeto destes autos, o pedido deve ser indeferido, devendo o requerente solicitar o cancelamento da penhora por meio de pedido de providências eletrônico, instruído com os documentos que entender necessários para análise deste juízo. Aguarde-se eventual manifestação do interessado por 15 dias. No silêncio, ao arquivo. Int. CP 995. - ADV: FABIANE REGINA CORREA VIANA (OAB 252827/SP), MAURO FERNANDES PIRES (OAB 132723/SP), BRAZ SILVERIO JUNIOR (OAB 228539/ SP), ROSA MARIA CARBALLEDA ADSUARA (OAB 105251/SP), JOSE LUIZ DO VALLE (OAB 67651/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0045663-65.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0045663-65.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Juízo da 2ª Vara de Registros Públicos - Mao Fu Chen - - Li-chen e outro - Vistos. Trata-se de pedido de providencias encaminhado pelo MMº Juízo da 2ª Vara de Registros Públicos da Capital, formulado por Mao Fu Chen, anteriormente chamado KungYao Chen, e Li Chen, anteriormente chamada Pi Lien Lee, em face do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital. Relatam os requerentes que Kon Tsih Wang e Mao An Wang

lavraram escritura compra e venda do imóvel matriculado sob nº 25.337 do 14º RI, perante o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito Ibirapuera, com o uso de procuração supostamente falsa, lavrada pelo Cartório da Comarca de Novo Aripuanã Amazonas. Destacam que não outorgaram poderes a Kon Tsih Wang e Mao An Wang, sendo falsa a assinatura atribuída a Li Chen. O objeto deste procedimento foi delimitado ao bloqueio da mencionada matrícula, bem como ao cancelamento dos registros nºs 10 e 11. De acordo com as informações prestadas pelo Registrador (fls.151/152) e documentos juntados aos autos, constata-se a ocorrência de fortes indícios de falsidade documental, consistente na falsificação da assinatura de Li Chen na procuração lavrada pelo Cartório da Comarca de Novo Aripuanã Amazonas, referente ao imóvel matriculado sob nº 25.337 do 14º RI. Pelo princípio da legitimação (eficácia do registro), os vícios reconhecíveis pela via administrativa são apenas aqueles comprováveis de pleno direito que resultem de erros evidentes extrínsecos ao título, sem necessidade de exames e outros documentos ou fatos (artigos 214, caput, e 252 da Lei 6.015/73). O vício intrínseco, derivado da existência de indícios de falsificação para a lavratura do mencionado título, deve ser reconhecido em procedimento contencioso cível, com a participação da outra parte que participou do negócio jurídico e com ampla dilação probatória. Logo, tendo este Juízo competência administrativa disciplinar, não pode analisar questões de direito material que envolvam o eventual negócio entabulado entre as partes. A fim de preservar o princípio da segurança jurídica, já que os elementos trazidos aos autos revelam que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação à interessada e à terceiros de boa fé, bem como concordância da registradora e do órgão ministerial, por cautela, nos termos do artigo 214, § 3º da Lei 6015/73, recomenda-se o bloqueio da matrícula supra mencionada. Assim, determino o bloqueio da matrícula nº 25.337 do 14º Registro de Imóveis da Capital até solução final da questão. Intime-se, com brevidade, os interessados para, querendo, ingressarem com as medidas cabíveis para o resguardo de seus direitos. Em relação ao pedido de cancelamento dos registros nºs 10 e 11, tendo em vista que poderá atingir direitos de terceiros, intemem-se Kon Tsih Wang e One Jurupis II Empreendimento Imobiliário SPE LTDA, para manifestação no prazo de 15 (quinze) dias, acerca dos fatos expostos. Após, abra-se nova vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: ODAIR DE MORAES JUNIOR (OAB 200488/SP), CYBELLE GUEDES CAMPOS (OAB 246662/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1007298-22.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Cancelamento de Hipoteca

Processo 1007298-22.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Cancelamento de Hipoteca - Maria de Lourdes Rachid Vaz de Almeida - Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado por Maria de Lourdes Rachid Vaz de Almeida, em face do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital, pretendendo o cancelamento das hipotecas registradas sob nº 02, em favor da Companhia Imobiliária Ibitirama e das cédulas de crédito averbadas sob nº 03, em favor de Noroeste Crédito Imobiliário S/A, que gravam os imóveis matriculados sob nºs 81.825 e 81.826, sob a alegação da ocorrência de preempção. Juntou documentos às fls. 05/36. A empresa Companhia Imobiliária Ibitirama foi intimada do presente procedimento (fl.49), enquanto a intimação do Noroeste Crédito Imobiliário S/A restou negativa pela ausência de localização (fls.46, 50, 55 e 59). O Registrador manifestou-se às fls.63/66. Esclarece que Noroeste Crédito Imobiliário S/A foi incorporada pelo Banco Santander S/A, bem como a preempção não autoriza o cancelamento das hipotecas e respectivas cédulas, apenas limita o direito do credor em relação aos devedores, nos termos do art. 1.485 do Código Civil. Logo, entende que o cancelamento somente poderá ocorrer mediante instrumento de quitação ou mandado judicial. O Ministério Público opinou pela procedência do pedido (fls.69/71). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Entendo que na presente hipótese não há necessidade da intimação da incorporadora, vez que sua manifestação não interferirá no deslinde deste procedimento, apenas procrastinará a análise do mérito. O pedido comporta integral acolhimento. Conforme se verifica dos registros nº 02 das matrículas nºs 81.825 e 81.826 (fls.22/23 e 35/36), as hipotecas foram constituídas em 1986, ou seja, há mais de trinta anos. De acordo com o artigo 1485 do Código Civil: "Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir. Dado o lapso temporal, tem-se que as referidas hipotecas já ultrapassaram o prazo de decadência, uma vez que emitidas em 1986, há bem mais de 30 anos. Neste contexto, de acordo com Francisco Eduardo Loureiro: "O prazo de trinta anos é de natureza decadencial, de modo que não se aplicam as causas impeditivas, suspensivas e interruptivas aplicáveis à prescrição. Escoado o prazo, a hipoteca se extingue de pleno direito, ainda que antes do cancelamento junto ao registro imobiliário, cujo efeito é meramente regularizatório, a ser pedido pelo interessado ao oficial. Não se confundem preempção da hipoteca com prescrição da pretensão da obrigação garantida. Disso decorre a possibilidade da preempção da garantia ocorrer antes da prescrição da obrigação garantida, que se converterá em quirografária (...) Ultrapassado o prazo fatal de trinta anos, somente subsiste a garantia real mediante novo contrato de hipoteca e novo registro imobiliário (Código Civil Comentado,

Ministro Cezar Peluso coordenador; Barueri/SP: Manole, 2010, p. 1590). "Ultrapassado o prazo fatal de trinta anos, somente subsiste a garantia real mediante novo contrato de hipoteca e novo registro imobiliário" (Código Civil Comentado, Ministro Cezar Peluso coordenador; Barueri/SP: Manole, 2010, p. 1590). Em relação ao cancelamento das cédulas hipotecárias (averbações nº 03 das matrículas nºs 81.825 e 81.826), em se tratando de títulos de crédito, possuem como características essenciais a literalidade, autonomia, abstração e cartularidade. Nos termos do artigo 24 do Decreto-Lei 70/66 que institui a cédula hipotecária: "Art.24: O cancelamento da averbação da cédula hipotecária e da inscrição da hipoteca respectiva, quando se trate de liquidação integral desta, far-se-ão: I - à vista das cédulas hipotecárias devidamente quitadas, exibidas pelo devedor ao Oficial do Registro Geral de Imóveis; ... III - por sentença judicial transitada em julgado" "Parágrafo Único: Se o devedor não possuir a cédula hipotecária quitada, poderá suprir a falta com a apresentação de declaração de quitação do emitente ou endossante em documento à parte" As cédulas de crédito existem em função de um negócio jurídico anterior, estando a ele vinculadas. No caso em tela, as averbações ocorreram no dia 23 de janeiro de 1986, não havendo notícia de que alguém tenha reclamado o valor da dívida. Assim, pelo longo lapso temporal de emissão da cédula de crédito e pela probabilidade mínima de se causar dano a terceiro, pode ser mitigada a exigência do artigo 24 do Decreto- Lei 70/66. Logo, afasto os entraves levantados pelo registrador para cancelamento dos gravames. Diante do exposto, julgo procedente o pedido de providências formulado por Maria de Lourdes Rachid Vaz de Almeida, em face do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital, e conseqüentemente determino o cancelamento das hipotecas registradas sob nº 02 e das cédulas hipotecária averbadas sob nº 03 nas matrículas nºs 81.825 e 81.826. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: HILTON LISTER PERRI JUVELE (OAB 227649/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1026714-73.2020.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis

Processo 1026714-73.2020.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis - Chi Huang Shiu Li - Vistos. Trata-se de pedido de providências, formulado por Chi Huang Shiu Li, em face do Oficial do 18º Registro de Imóveis da Capital, pretendendo a retificação da matrícula nº 119.216, a fim de constar que o regime adotado pela interessada é o da separação total de bens e não comunhão universal como equivocadamente constou. Juntou documentos às fls.05/19, 41/42 e 57/62. O Registrador manifestou-se às fls.25/26 e 52/53. Esclarece que o registro refletiu o que constava do título aquisitivo, tendo em vista que a requerente adquiriu, pela escritura de venda e compra datada de 17.11.1992, registrada sob nº 21 da matrícula nº 84.244, a fração ideal de 2,99737% do terreno em que seria construído o Condomínio Edifício "Mont Vert". Destaca que no título a interessada foi qualificada como casada na China, sob o regime das leis daquele país, com Chin Wei Jong. Com a conclusão e especificação do condomínio, foi aberta a matrícula nº 119.216 com os mesmos dados da proprietária que constava do registro anterior. Por fim, ressalta que tendo em vista que questão análoga foi decidida por este Juízo nos autos nº 1095717- 23.2017.8.26.0100, em que foi deferida a averbação da retificação do regime de bens da requerente, entende ser possível a pretensão inicial. O Ministério Público opinou pela procedência do pedido (fl.48). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Destaco que questão semelhante ao presente procedimento, envolvendo as mesmas partes e pedido, divergindo apenas em relação à matrícula do imóvel, foi decidida por este Juízo no pedido de providências nº 1095717-23.2017.8.26.0100. Tendo em vista os documentos juntados aos autos, bem como concordância do registrador e do órgão ministerial, adoto os fundamentos expostos no mencionado feito. A Lei 6.015/73, em seus arts. 212 e 213, I, g, permite a retificação do registro de imóveis sempre que se fizer necessária inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas. É essa a hipótese dos autos, para a qual há um conjunto de documentos que permite inferir que a requerente casou-se sob o regime da separação total de bens com Chin Wei Jong. Conforme o certificado expedido pelo Consulado Geral da República Popular da China (fls.17/19), registrado sob nº 1244/98, a requerente contraiu matrimônio no dia 25.12.1984, na cidade de Taipei, da província de Taiwan da China e o casamento foi realizado pelo regime de separação de bens. Neste contexto, o cônjuge concordou integralmente com a retificação do registro imobiliário (fl.41), sendo a autenticidade de sua assinatura confirmada por Tabelião (fl.42). Ademais, não há qualquer notícia da possibilidade de prejuízo a terceiros de boa fé, bem como houve concordância do registrador com a retificação, levando em consideração os documentos juntados (fls.52/53), ou seja, não há dúvida em relação ao regime de bens adotado pelos interessados, logo é o caso de abrandamento do rigor da especialidade. O eminente Desembargador Marcelo Martins Berthe tratou com muita propriedade da questão: Não fogem à regra as normas de natureza jurídico-registral. Embora sejam sempre norteadas pelo rigor da forma, não podem elas passar ao largo dos fatos, desprezando a realidade, em nome de uma pseudo-segurança. Quando, como no caso, não se vislumbra prejuízo a terceiro, nem a qualquer princípio registrário; e sendo

possível a superação do óbice formal como se viu, não há porque deixar de atender aos legítimos interesses de todas as partes envolvidas. Não se justifica a forma, pela forma apenas. Aquela só tem cabimento no superior interesse público, que no caso não estará afrontado. Verificado isso, considerando a excepcionalidade e as peculiaridades de cada caso, cabe ao Juiz deliberar pela solução mais adequada, de modo que não se alcance desfecho iníquo, sem nada que justificasse tal apego a esse formalismo, que se revelaria estéril (proc. 504/1991, 1ª Vara de Registros Públicos). Importante lembrar os ensinamentos do professor Luiz Guilherme Loureiro: Em virtude do princípio da legitimidade ou da presunção de veracidade, o Registro deve refletir a verdade não só no que se refere ao titular do direito registrado, mas também quanto à natureza e ao conteúdo deste direito. Assim, qualquer inexatidão do assento deve ser retificada a fim de que reflita perfeitamente a realidade. (Registros Públicos - Teoria e Prática - 2ª ed. - Editora Método). Diante do exposto, julgo procedente o pedido de providências, formulado por Chi Huang Shiu Li, em face do Oficial do 18º Registro de Imóveis da Capital, e determino a retificação da matrícula nº 119.216, a fim de constar que o regime adotado pela interessada é o da separação total de bens. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: HWANG POO NY (OAB 136617/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. Trata-se de dúvida inversa suscitada por Milton Lerario Iervolino em face da negativa do Oficial do 3º Registro de Imóveis da Capital em proceder ao registro da escritura de doação da terça parte ideal do imóvel matriculado sob nº 110.072, realizada por seus genitores. Os óbices registrários referem-se: a) necessidade de cancelar a cláusula de inalienabilidade averbada sob nº 01, vez que o gravame recai sobre a parte ideal da propriedade da doadora; b) retificar/ratificar a escritura para constar que a parte ideal corresponda a 33,333% (1/3) do imóvel, foi adquirida por Maria Lerario Iervolino, casada com Luiz Iervolino, sendo que a referida parte ideal foi gravada com a cláusula vitalícia de incomunicabilidade, razão pela qual o imóvel não se comunica ao seu cônjuge, logo ele não pode figurar como doador ou ter o usufruto vitalício a seu favor. Insurge-se o suscitante dos óbices, sob o argumento de ser impossível o cumprimento das exigências, tendo em vista o falecimento dos doadores, bem como ausência de prejuízo a terceiros, vez que todos os interessados assinaram o título. Juntou documentos às fls.05/20. O Registrador manifestou-se às fls.25/27. Esclarece que não houve a apresentação do título original, o que implicaria na extinção e arquivamento do feito. No mais, em consonância com a atual jurisprudência no sentido de que a indisponibilidade não impede a lavratura da escritura, mas somente lhe retira a eficácia e impede o registro, reexaminou o título e entendeu que, na presente hipótese, com o falecimento dos doadores perde a eficácia a cláusula de inalienabilidade, o que permite o registro da doação. Restaram os seguintes óbices: a) apresentação das certidões de óbito de Maria Lerario Iervolino e Luiz Iervolino (originais ou cópias autenticadas); b) traslado da escritura de doação no original; c) declaração com a complementação da qualificação de Milton Lerario Iervolino (profissão atual, endereço e CPF) e cópia autenticada do RG; d) opcionalmente, poderá ser apresentada, ser for o caso, certidão de casamento do donatário para a devida averbação. Apresentou documentos às fls.28/54. Apresentado o título original para prenotação, foram juntamente apresentados os documentos exigidos pelo Registrador (fls.63/73), razão pela qual houve a superação dos óbices, com o consequente registro do título (fls.83/91). O Ministério Público opinou pela extinção do feito, pela perda de seu objeto (fl.95). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Com a informação do Registrador sobre o cumprimento das novas exigências pelo suscitante e consequente registro da escritura de doação (fls.83/91), bem como concordância do órgão ministerial, não há o que decidir nos autos, tendo o feito perdido o seu objeto. Diante do exposto, julgo extinta a dúvida inversa suscitada por Milton Lerario Iervolino, em face do Oficial do 3º Registro de Imóveis da Capital, com fulcro no artigo 485, IV do CPC. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: EDUARDO MAZARO SANTOS (OAB 259696/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1071398-83.2020.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1071398-83.2020.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - Maurício Santana Dias - Vistos. Recebo o recurso de apelação interposto pelo

suscitante às fls.98/108, acompanhado dos documentos de fls.109/110, em seus regulares efeitos. Anote-se. Ao Ministério Público. Após, remetam-se os autos ao Egrégio Conselho Superior da Magistratura, com nossas homenagens e cautelas de praxe. Int. - ADV: ROSELI CORREIA DOS SANTOS (OAB 267284/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1071779-91.2020.8.26.0100

Dúvida - Notas

Processo 1071779-91.2020.8.26.0100

Dúvida - Notas - Antonio Lafaiete Ribeiro Papaiano - Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pela Oficial do 16º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Antonio Lafaiete Ribeiro Papaiano, diante da negativa em proceder ao registro do formal de partilha dos bens deixados por Anésio Belotti, expedido pelo MMº Juízo da 8ª Vara da Família e Sucessões da Capital, referente ao imóvel matriculado sob nº 8.784 do 18º Registro de Imóveis da Capital, cuja matrícula foi bloqueada, em razão do imóvel pertencer à circunscrição do 16º RI. O óbice registrário refere-se à necessidade de prévia retificação da matrícula mencionada, para inserção das medidas lineares, vez que somente a área do imóvel é mencionada, nos termos dos artigos 176 e 225 da Lei de Registros Públicos. Esclarece a Oficial que o interessado ajuizou pedido de retificação que tramita perante este Juízo sob o nº 1051006-25.2020.8.26.0100. Juntou documentos às fls. 03/470. O suscitado não apresentou impugnação, conforme certidão de fl.471, todavia manifestou-se perante a Serventia Extrajudicial às fls.06/12. Insurge-se do óbice registrário, sob o argumento de que o imóvel já tem matrícula, bem como todos os confrontantes são mencionados na descrição. Salienta que a descrição não é genérica, vez que já houve registro de outro formal de partilha. O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls.474/476). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Com razão a Registradora, bem como a D. Promotora de Justiça. A exigência formulada pelo Oficial tem amparo no princípio da especialidade objetiva (arts. 176 e 212 da Lei nº 6.015/73), cujas regras impedem o registro de títulos cujo objeto não seja exatamente aquele que consta do registro anterior, sendo necessário que a sua caracterização no negócio entabulado repita os elementos de descrição constantes do registro (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, Juarez de Oliveira, pág. 68. Em outras palavras, o imóvel deve ser devidamente caracterizado e identificado, permitindo sua exata localização e o controle sobre os atos realizados sobre si, com a existência de um único registro identificado com relação a ele. Conforme ensina o professor Luiz Guilherme Loureiro: "Em virtude do princípio da legitimidade ou da presunção de veracidade, o Registro deve refletir a verdade não só no que se refere ao titular do direito registrado, mas também quanto à natureza e ao conteúdo deste direito. Assim, qualquer inexatidão do assento deve ser retificada a fim de que reflita perfeitamente a realidade. (Registros Públicos - Teoria e Prática - 2ª ed. - Editora Método) Daí que o registro como na forma como pretendida pelo interessado não é possível, sob pena de violação ao princípio da segurança jurídica e especialidade objetiva que norteiam os atos registrários. A simples dúvida do registrador quanto a área a ser transmitida já basta para indicar a necessidade de apresentação de planta e memorial descritivo, para auferir a exata localização do imóvel. Na presente hipótese, consta do título apresentado somente a área do bem, sem quaisquer elementos descritivos, dentre os quais medidas lineares e nomes dos confrontantes. Ademais, o interessado tacitamente concordou com a necessidade de retificação da matrícula, haja vista que formulou pedido de retificação perante este Juízo, conforme certidão de fl.480, o que por si só já prejudica o presente procedimento. Diante do exposto, julgo procedente a dúvida suscitada pela Oficial do 16º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Antonio Lafaiete Ribeiro Papaiano, e conseqüentemente mantenho o óbice registrário. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: ANTONIO LAFAIETE RIBEIRO PAPAIANO (OAB 160532/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)
