



# Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

**26/11/2020**

Edição N° 217



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

### **SEMA - DESPACHO Nº 1120962-02.2018.8.26.0100**

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

### **CDICOG 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1334/2020**

comunica aos MM. Juízes Corregedores Permanentes que nas correições do ano de 2020 deverão ser indicadas, na resposta ao quesito 28 do campo "INSTALAÇÕES, EQUIPAMENTOS E INFORMAÇÕES GERAIS"



## ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

### **CSM - ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0000619-44.2019.8.26.0169, da Comarca de Duartina, em que é apelante ALFREDO DOS SANTOS, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE DUARTINA.

### **CSM - ACÓRDÃO - Apelação nº 1000288-27.2020.8.26.0390**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000288-27.2020.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIÂNGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE NOVA GRANADA-SP.

### **CSM - ACÓRDÃO - Apelação nº 1001544-39.2019.8.26.0390**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001544-39.2019.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE NOVA GRANADA-SP.

### **CSM - ACÓRDÃO - Apelação nº 1001652-68.2019.8.26.0390**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001652-68.2019.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE NOVA GRANADA-SP.

### **CSM - ACÓRDÃO - Apelação nº 1002121-17.2019.8.26.0390**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002121-17.2019.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE NOVA GRANADA-SP.

### **CSM - ACÓRDÃO - Embargos de Declaração Cível nº 1006984-12.2018.8.26.0047/50000**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1006984-12.2018.8.26.0047/50000, da Comarca de Assis, em que é embargante TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é embargado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ASSIS.

### **CSM - ACÓRDÃO - Apelação Cível nº 1046870-35.2019.8.26.0224**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1046870-35.2019.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante RETOUR ATIVOS FINANCEIROS S/A, é apelado PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS.

### **CSM - INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃOS**

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

### **TJSP - SECRETARIA DA PRIMEIRA INSTÂNCIA - Processo CPA nº 2019/77470**

COMUNICAM, ainda, que ficarão indisponíveis, no período de 27 a 29/11/2020, o peticionamento eletrônico inicial e intermediário para as referidas unidades.

### **SEMA 1.1.2**

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS



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

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1086314-25.2020.8.26.0100**  
Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1094749-85.2020.8.26.0100**  
Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1111647-76.2020.8.26.0100**  
Retificação ou Suprimento ou Restauração de Registro Civil - Registro Civil das Pessoas Naturais

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1112188-12.2020.8.26.0100**  
Retificação ou Suprimento ou Restauração de Registro Civil - Retificação de Nome

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0072995-12.2017.8.26.0100**  
Processo Administrativo - Registro Civil das Pessoas Naturais

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1046035-97.2020.8.26.0002**  
Pedido de Providências - Regime de Bens Entre os Cônjuges

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1055484-76.2020.8.26.0100**  
Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1088803-35.2020.8.26.0100**  
Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais

### **SEMA - DESPACHO Nº 1120962-02.2018.8.26.0100**

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

DESPACHO Nº 1120962-02.2018.8.26.0100

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 Antonio Sarmento Gondim - Apelada: Maria Rita Costa - Apelado: 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - Cuida-se de recurso interposto por PAULO ANTONIO SARMENTO GONDIM e outra em face da r. sentença de fl. 578/581, que julgou improcedente o pedido de providências de retificação da descrição do imóvel objeto da matrícula n.º 34.684 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital. A D. Procuradoria de Justiça opinou, preliminarmente, pelo reconhecimento da incompetência do Conselho Superior da Magistratura para julgamento do recurso e, no mérito, por seu desprovimento (fl. 624/627). É o relatório. DECIDO. Ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual nº 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito. Contudo, cuida-se de pedido de providências de retificação da descrição do imóvel objeto da matrícula n.º 34.684 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital julgado improcedente em face da existência de impugnação fundamentada, remetendo-se os interessados às vias ordinárias. Inexiste, pois, pretensão à prática de ato de registro em sentido estrito, cabendo à Corregedoria Geral da Justiça o julgamento do presente recurso. Portanto, incompetente o Colendo Conselho Superior da Magistratura, determino a remessa dos autos à Corregedoria Geral da Justiça. Providencie-se o necessário ao cumprimento desta decisão. São Paulo, 17 de novembro de 2020. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Luciana Ribeiro Aro (OAB: 132996/SP) - Marcus Vinicius Marques dos Santos (OAB: 283285/SP) - Daniel Tadeu Costa da Rocha (OAB: 363167/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

### **CDICOG 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1334/2020**

**comunica aos MM. Juízes Corregedores Permanentes que nas correições do ano de 2020 deverão ser indicadas, na resposta ao quesito 28 do campo "INSTALAÇÕES, EQUIPAMENTOS E INFORMAÇÕES GERAIS"**

COMUNICADO CG Nº 1334/2020

PROCESSO CG nº 2020/114613

O CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, DESEMBARGADOR RICARDO MAIR ANAFE, comunica aos MM. Juízes Corregedores Permanentes que nas correições do ano de 2020 deverão ser indicadas, na resposta ao quesito 28 do campo "INSTALAÇÕES, EQUIPAMENTOS E INFORMAÇÕES GERAIS", as providências que foram adotadas pelos responsáveis pelas unidades dos Serviços Extrajudiciais de Notas e de Registro do Estado de São Paulo para o cumprimento do Provimento CG nº 23/2020 e da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, salvo em relação às delegações que cumprirem integralmente as referidas normas, hipótese em que bastará a resposta afirmativa ao referido quesito.

Alerta aos responsáveis pelas unidades dos Serviços Extrajudiciais de Notas e de Registro do Estado de São Paulo que deverão promover o que for necessário para o integral cumprimento do Provimento CG nº 23/2020 e da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da publicação deste comunicado.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### CSM - ACÓRDÃO

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0000619-44.2019.8.26.0169, da Comarca de Duartina, em que é apelante ALFREDO DOS SANTOS, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE DUARTINA.**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 0000619-44.2019.8.26.0169

Registro: 2020.0000722640

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0000619-44.2019.8.26.0169, da Comarca de Duartina, em que é apelante ALFREDO DOS SANTOS, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE DUARTINA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, mantendo a exigência quanto à necessidade de cancelamento das ordens de indisponibilidade dos processos 0166900-78.2009.5.15.0142 e 0000790-21.2011.5.15.0142, averbadas nas matrículas nºs 13.260, 13.261, 13.262 e 13.263, 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 0000619-44.2019.8.26.0169

Apelante: Alfredo dos Santos

Promotor (Ativo): Justiça Pública

Apelado: ARNALDO RODRIGUES FERNANDES

VOTO N.º 31.171

Dúvida - Apelação - Recusa de registro por conta de hipoteca censual, penhoras e indisponibilidade judicial sobre os bens - Sentença que julga procedente a dúvida impedindo o registro da venda da parte ideal de imóveis rurais por um dos condôminos, fundada na impossibilidade de extinção de condomínio por significar disposição de parte certa do imóvel indisponível - Venda de parte ideal da propriedade por um dos condôminos que não gera extinção do condomínio, mas apenas a alteração parcial da titularidade sobre o bem - Fixação de futura extinção do condomínio como condição para pagamento de parte do preço não desnatura o negócio como compra e venda, preservando-se a existência e a natureza do condomínio simples - Cessionário do crédito garantido por hipoteca censual que figura como exequente que anui com a venda de parte ideal dos bens garantidores, afastando qualquer impedimento por conta da existência da hipoteca e das penhoras inscritas na matrícula - Ordens judiciais de indisponibilidade dirigidas ao coproprietário não alienante - Efeitos pessoais - Inexistência de limitação ao exercício do direito de dispor pelo coproprietário que não tem contra si qualquer restrição - Existência de ordens de indisponibilidade judicial sobre os bens sem indicação de sujeito determinado - Eficácia sobre a integralidade do bem, impedindo qualquer alienação, até seu levantamento ou decisão judicial de ineficácia da indisponibilidade em relação ao condômino alienante - Dúvida procedente para manter a negativa de registro até o levantamento das ordens de indisponibilidade genéricas - Recurso não provido.

1. Trata-se de apelação interposta por Alfredo dos Santos visando a reforma da sentença de fl. 99/101, que julgou procedente dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis de Duartina, mantendo a exigência de cancelamento das indisponibilidades lançadas nas matrículas antes do registro de escritura de extinção de condomínio.

A Nota de Devolução do título apresentou as seguintes exigências (fl. 4): " Os imóveis objetos da presente Escritura Pública, estão gravados com a restrição de 'indisponibilidade' e 'hipoteca'. A 'indisponibilidade' tem o objetivo de prevenir eventual fraude e impedir a transferência da propriedade por meio voluntário. Portanto, não se enquadram em transmissão forçada. O interessado deverá providenciar o cancelamento dos gravames, em cumprimento ao disposto no parágrafo 2º do artigo 2º do Provimento nº 39, do Conselho Nacional de Justiça".

O recurso sustenta, em resumo, que o caso concreto não diz respeito a uma extinção de condomínio, mas apenas de alienação de fração ideal de 50% da propriedade, sem pedido de divisão do imóvel. Que o negócio jurídico significa apenas substituição de um dos condôminos, sendo que o alienante não tem sobre si qualquer ordem de indisponibilidade. Que somente após o registro pretende efetuar a divisão do bem, o que não interfere no registro da alienação da parte ideal de condômino não submetido à ordem judicial de indisponibilidade. Ainda, que as hipotecas gravadas sobre os bens não impedem a alienação, visto haver anuência dos credores com o ato (fl. 108/114).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 128/131 e 158).

O feito foi inicialmente distribuído como recurso administrativo ao Corregedor Geral da Justiça, sendo reconhecida a existência de discussão a respeito de recurso em sentido estrito e determinada a redistribuição dos autos ao Conselho Superior da Magistratura (fl. 133/135).

É o relatório.

2. Trata-se de recurso de apelação interposto por Alfredo dos Santos, pretendendo afastar os óbices apontados pelo Oficial de Registro de Imóveis de Duartina, registrando-se a escritura de compra e venda de bem imóvel havida entre o recorrente, Wagner Rogério Mapeli e sua esposa Cristina Denise Angeluci Mapeli, na condição de compradores, e Emerson Chiarotti e sua esposa Camila Aparecida Previdelli Chiarotti, na condição de vendedores, com anuência do coproprietário Flávio Hitiro Miura e sua esposa Thais Micali Miura.

A sentença de primeiro grau reconheceu que a escritura de compra e venda de parte ideal do imóvel por um dos condôminos caracteriza extinção de condomínio; e esta, por sua vez, indica disposição da propriedade entre os condôminos, que atribuem a cada um direito e fração certa sobre o imóvel comum, o que estaria inviabilizado por conta da existência de averbação de indisponibilidade por decisão da Justiça do Trabalho. Manteve, assim, a exigência de cancelamento das indisponibilidades pelos Juízos ordenadores antes do registro da escritura de extinção de condomínio.

Por primeiro, observe-se que o caso concreto não corresponde a uma extinção de condomínio, já que os quatro imóveis continuarão de propriedade de duas pessoas em partes ideais, sem abertura imediata de novas matrículas com atribuição da propriedade exclusiva a cada um dos titulares.

O fato da escritura de compra e venda prever uma futura extinção de condomínio como condição do pagamento de parte do preço não desnatura a venda da parte ideal por condômino, já que não integra elemento essencial para a existência da compra e venda.

Bastando a fixação do preço para a perfeição da compra e venda, considerando seus efeitos pessoais, não se pode entender a condição suspensiva estabelecida para o pagamento de parte do preço como elemento essencial do próprio negócio, o que não é.

Assim, a fixação de futura extinção de condomínio com o coproprietário anuente ao negócio, como condição para o pagamento de parte do preço, não transforma a venda de parte ideal da propriedade em extinção de condomínio, posto que pelo negócio jurídico estabelecido entre comprador e vendedor não se observarão efeitos extintivos diretos da propriedade em comum, mas apenas a modificação subjetiva parcial da titularidade do domínio.

Desta forma, não é por conta da existência de uma futura extinção de condomínio que se há de impedir o ingresso do título, mas sim e tão somente pela existência de indisponibilidades genéricas lançadas sobre o bem, sem identificar eventual limitação subjetiva, bem como outras lançadas de forma específica sobre a pessoa do vendedor.

Conforme se observa da escritura de compra e venda (fl. 53/64) e das matrículas dos imóveis (fl. 9/20, 21/30, 31/41 e 42/52), pendem sobre os bens uma hipoteca cedular, duas penhoras (uma delas decorrente da execução da Cédula de Crédito Industrial garantida por hipoteca) e várias indisponibilidades genéricas e específicas decorrentes de ordem judicial.

Por primeiro, observa-se a existência de registro de hipoteca cedular de todos os imóveis em favor do Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A. BDMG, conforme R.3/M-6.970 (Av.2/M-13.260; Av.2/M-13.261) e R.6/M-6.254 (Av. 2/M-13.262; Av.1/M-13.263), decorrentes da Cédula de Crédito Industrial nº 129.921/05.

Inscreveu-se pelas averbações Av.11/M-13.260, Av.11/M-13.261, Av.11/M-13.262 e Av.11/M-13.263 a cessão do crédito da Cédula de Crédito Industrial nº 129.921/05 pelo Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A. - BDMG para Djalma Lucas Zacarin, que assumiu a condição de credor do título de crédito garantido pela hipoteca.

A cessão do crédito com garantia hipotecária transfere ao cessionário o exercício de todos os direitos decorrentes do negócio originário, inclusive da primazia decorrente da hipoteca, nos termos dos arts. 287 e 289, ambos do Código Civil.

Referida Cédula de Crédito Industrial com garantia hipotecária foi executada, antes da cessão, pelo Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais, ocasionando a penhora dos imóveis nos autos da execução nº 1721268-65.2008.8.13.0024, em trâmite na 5ª Vara da Fazenda Pública de Belo Horizonte, o que se observa do R.9/M-6.970 (Av.2/M-13.260; Av.2/M-13.261) e do R.14/M-6.254 (Av. 1/M-13.262; Av.1/M-13.263).

Vê-se, assim, que o crédito hipotecário foi executado pelo credor originário, havendo cessão do crédito para Djalma Lucas Zacarin (Av. 11/M-13.263). Este, na condição de cessionário do crédito, concordou com a venda de parte do imóvel hipotecado e penhorado na execução da qual assumiu o polo ativo, autorização que lhe é dada pelo art. 53 do Decreto-lei nº 413/1969 (fl. 91).

Havendo anuência expressa do exequente e credor hipotecário, não há impedimento para o ingresso do título de alienação de parte ideal dos imóveis objeto de penhora.

A segunda penhora inscrita recai sobre parte ideal de 50% do imóvel objeto da Matrícula nº 13.263 (R. 13/M-6.254), em desfavor do vendedor Emerson Chiarotti, nos autos da execução nº 0005108-84.2009.8.26.0619, movida pela Cooperativa dos Cafeicultores e Citricultores de São Paulo COOPERCITRUS, na 1ª Vara Cível de Taquaritinga.

Tal crédito executado foi cedido para Djalma Lucas Zacarin, com sub-rogação nos direitos da COOPERCITRUS, nos autos da ação de execução nº 0005108-84.2009.8.26.0169, conforme Av. 12/M-13.263. Consta dos autos anuência do cessionário, agora exequente, Djalma Lucas Zacarin para a alienação do imóvel penhorado (fl. 92).

Apesar da penhora do bem não impedir sua alienação, gerando apenas ineficácia do ato perante a execução, a apreciação de eventual questionamento pelo Oficial do Registro é prejudicada, ante a anuência expressa do exequente

com a venda pelo executado. Se a alienação do bem penhorado é informada ao exequente e este concorda com o ato, admitindo a substituição da titularidade, inexistente qualquer impedimento para o registro do ato junto à matrícula.

No que diz respeito às indisponibilidades judiciais lançadas nas matrículas, há que se observar diversidade de situações para cada uma das inscrições.

Por primeiro, há de se observar que as ordens judiciais de indisponibilidade se dirigem ao direito de dispor do proprietário por força do art. 1.228 do Código Civil. Tal direito de dispor não se atrela ao bem na forma de direito real, mas se configura como direito potestativo do proprietário que, em desejando, poder alienar voluntariamente a propriedade, por alguma das formas estabelecidas pelo direito brasileiro.

Assim, a disponibilidade da propriedade como faculdade é atrelada à pessoa do proprietário e não ao bem, embora seja exercida sobre a coisa. Por conta disto, ordens judiciais de indisponibilidade atingem o direito subjetivo do proprietário alienar voluntariamente os bens de sua propriedade.

Não atingem o bem em si, mas o direito atribuído a seu titular e, por isto, seus efeitos se limitam aos sujeitos indicados na ordem judicial. Assim, a indisponibilidade atinge os direitos da pessoa contra quem é dirigida, sem abranger os demais coproprietários. No silêncio, ou seja, havendo indicação da indisponibilidade do bem sem direcionamento a algum dos coproprietários, e partindo-se da finalidade garantidora do ato judicial, entende-se por sua eficácia limitadora para todos os proprietários.

Neste caso concreto, há ordens judiciais de indisponibilidade que não atingem o vendedor Emerson Chiarotti, já que dirigidas nominalmente ao coproprietário Flávio Hitiro Miura. Sendo os efeitos da indisponibilidade judicial meramente pessoais, estes não importam restrição ao direito de dispor do coproprietário que não tenha contra si a mesma determinação. Outras envolvem ambos os proprietários, Flávio e Emerson, a impedir por completo a alienação da propriedade, total ou em partes ideais de cada um dos coproprietários.

Desta forma, em relação às indisponibilidades inscritas somente em desfavor do coproprietário Flávio Hitiro Miura, não há que se falar em impedimento da alienação de parte ideal pertencente ao coproprietário Emerson, ante a inexistência de transmissão dos efeitos pessoais do ato judicial de restrição para o condômino não abrangido pela ordem judicial.

Em relação aos imóveis alienados, observa-se indisponibilidade somente em desfavor do coproprietário Flávio Hitiro Miura nas averbações Av.18/M-6.970 e Av. 22/M-6.254 (indisponibilidade decretada pela Vara do Trabalho de Taquaritinga no processo 0000707-39.2010.5.15.0142, em desfavor do coproprietário Flávio Hitiro Miura, Guari Fruits Ind. e Com de Polpas Ltda., Eder Edemir Chiarotti e Agihiro Miura) e nas averbações Av. 18/M-6.980 e Av. 24/M-6.254 (indisponibilidade de bens de Eder Edemir Chiarotti e de Fábio Hitiro Miura, decretada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, no processo 0004243-22.2013.8.26.0619).

Tais indisponibilidades não impedem a alienação pelo coproprietário Emerson Chiarotti.

Observa-se, ainda, a indisponibilidade em desfavor de Emerson decretada no processo nº 0006163-89.2017.8.26.0619, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (R.6/M-13.260; R.6/M-13.261; R.6/M-13.262; R.6/M-13.263), em desfavor de Flávio Hitiro Miura e Emerson Chiarotti, foi cancelada em relação a Emerson Chiarotti (Av.8/M-13.623).

Por fim, há duas indisponibilidades que impedem o registro da alienação da parte ideal do imóvel pertencente a Emerson Chiarotti, decorrentes de ato da Vara do Trabalho de Taquaritinga.

A primeira consta das averbações Av. 4/M-6.970 (Av.2/M-13.260; Av.2/M-13.261) e Av. 7/M-6.254 (Av. 1/M-13.262; Av. 1/M-13.263), determinada de forma genérica sobre os imóveis pela Vara do Trabalho de Taquaritinga, no processo 0166900-78.2009.5.15.0142.

A segunda consta das averbações Av. 6/M-6.970 (Av.2/M-13.260; Av.2/M-13.261) e Av. 9/M-6.254 (Av. 1/M-13.262; Av. 1/M-13.263), determinada de forma genérica sobre os imóveis pela Vara do Trabalho de Taquaritinga, no processo 0000790-21.2011.5.15.0142.

Tais ordens judiciais de indisponibilidade, não descrevendo a limitação em relação a algum dos proprietários, atingem por presunção a integralidade do bem e os direitos de todos os proprietários, impedindo alienações voluntárias totais ou parciais.

Assim, embora afastada a dúvida quanto à previsão da extinção de condomínio como condição para pagamento de

parte do preço, quanto à existência de hipoteca e penhora e quanto às ordens de indisponibilidade dirigidas somente à pessoa do coproprietário não alienante, permanece a impossibilidade de ingresso do título na matrícula, ante a eficácia das ordens de indisponibilidade emitidas nos processos 0166900-78.2009.5.15.0142 e 0000790-21.2011.5.15.0142.

E permanecendo óbice ao registro, ainda que parcial, procede a dúvida, posto que impedido o registro na forma pretendida pela parte interessada (CSM - AP 028249-0/0 - rel. Des. Márcio Martins Bonilha - j. 31.05.1996).

3. Ante o exposto, pelo meu voto nego provimento ao recurso, mantendo a exigência quanto à necessidade de cancelamento das ordens de indisponibilidade dos processos 0166900-78.2009.5.15.0142 e 0000790-21.2011.5.15.0142, averbadas nas matrículas nºs 13.260, 13.261, 13.262 e 13.263, do que resulta a procedência da dúvida

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**CSM - ACÓRDÃO - Apelação nº 1000288-27.2020.8.26.0390**

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000288-27.2020.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIÂNGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURIDÍCAS DA COMARCA DE NOVA GRANADA-SP.**

Apelação nº 1000288-27.2020.8.26.0390

Espécie: APELAÇÃO

Número: 1000288-27.2020.8.26.0390

Comarca: NOVA GRANADA

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 1000288-27.2020.8.26.0390

Registro: 2020.0000722659

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000288-27.2020.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIÂNGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURIDÍCAS DA COMARCA DE NOVA GRANADA-SP.

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

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 1º de setembro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1000288-27.2020.8.26.0390

Apelante: Triângulo Mineiro Transmissora S/A

Apelado: Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Nova Granada-sp

VOTO Nº 31.217- Texto selecionado e originalmente divulgado pelo INR -

Registro de Imóveis - Dúvida inversa Título judicial Servidão administrativa Especialidade objetiva - Título que não permite identificar o lugar da servidão no imóvel serviente - Impossibilidade de deferir-se o pretendido registro - Óbice mantido - Nega-se provimento à apelação.

1. Trata-se de recurso de apelação (fl. 118/134) interposto por Triângulo Mineiro Transmissora S. A. contra a r. sentença (fl. 108/111) proferida pelo MM. Juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Nova Granada, que confirmando os óbices apresentados na nota devolutiva (fl. 86-88), julgou procedente a dúvida inversa e manteve a recusa de registro stricto sensu de servidão administrativa (fl. 65/84) na matrícula nº 4.867 daquele cartório (cópia parcial a fl. 77/78).

Segundo a sentença, razão assiste o Oficial de Registro de Imóveis quando afirma que a descrição dada pela matrícula não apresenta nenhum ponto de amarração com a descrição dada pelo título da servidão administrativa. Logo, o pretendido registro stricto sensu, se feito como rogado, ofenderia o princípio da especialidade objetiva, e dessa maneira a recusa foi correta.

Afirma a apelante, entretanto, que não há incerteza sobre o fato de que a servidão em exame realmente recaia sobre o imóvel da matrícula em questão: afinal, isso não só foi constatado por perícia feita na ação de desapropriação, como ainda se conclui pela circunstância de que, tratando-se de servidão aparente, não houve nenhum reclamo de donos ou confrontantes acerca da extensão da faixa serviente ou de interferência com prédios lindeiros. Afirma que a dita faixa de servidão foi apurada com precisão geodésica, segundo as normas vigentes, tais como exigidas pela Agência Nacional de Energia Elétrica. Aduz que não cabe à recorrente fazer com que a descrição do imóvel serviente indique com precisão os pontos atingidos pela servidão: com efeito, esse dever toca ao dono, que, ele sim, tem de fazer localizar a linha de eletricidade dentro de seu imóvel, quando proceder ao levantamento das coordenadas georreferenciadas, providência para a qual, ademais, ainda não se consumou o prazo regulamentar, estendido, para a área em questão, até novembro de 2023. Requer, portanto, que, dispensado o georreferenciamento da área do prédio serviente, seja deferido o registro da servidão, como rogado.

O Oficial de Registro manifestou-se, insistindo na manutenção da r. decisão recorrida (fl. 162/164).

A D. Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 182/184).

É o relatório.

2. Note-se, de início, que a origem judicial do título (in casu, uma desapropriação forçada de servidão administrativa, documentada por carta de adjudicação) não o torna imune à qualificação registral, ainda que esta se limite, aí, aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registrais (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça NSCGJ, Capítulo XX, item 117 ou, na época da qualificação, item 119). É pacífico, além disso, que a qualificação negativa não caracteriza nem desobediência nem descumprimento de decisão jurisdicional (Apelação Cível n. 413-6/7; Apelação Cível n. 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n. 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível n. 1001015-36.2019.8.26.0223).

In medias res: como se vê no título (fl. 65/84), toda (frise-se) a faixa desapropriada para a servidão administrativa tem a seguinte caracterização (cf. fl. 68-69 e 79, especialmente):

"Faixa I Descrição: Faixa de terras medindo ao todo 0,9903 ha (noventa e nove ares e três centiares), possuindo os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, situado no Km 22+970,62m da LT de coordenadas N 7.738.294,36m e E 677.072,51m; Cerca deste, segue confrontando ALCINA DO NASCIMENTO, com os seguintes azimutes e distâncias: 144º50'38" e 33,61m até o vértice 2, de coordenadas N 7.738.266,87m e E 677.091,87m; deste, segue confrontando VALDOMIRO MARTINS, com os seguintes azimutes e distâncias: 208º02'08" e

164,92m até o vértice 3, de coordenadas N 7.738.121,31m e E 677.014,35m; deste, segue confrontado DAIANE DE LIMA JACOMERI, com os seguintes azimutes e distâncias: 324º53'42" e 33,63m até o vértice 4, de coordenadas N 7.738.148,82m e E 676.995,01m; deste, segue confrontando DAIANE DE LIMA JACOMERI, com os seguintes azimutes e distâncias: 324º43'08" e 33,58m até o vértice 5, de coordenadas N 7.738.176,23m e E 676.975,62m; deste, segue confrontando VALDOMIRO MARTINS, com os seguintes azimutes e distâncias: 28º02'08" e 165,51m até o vértice 6, de coordenadas N 7.738.322,31m e E 677.053,41m; deste, segue confrontando ALCINA DO NASCIMENTO, com os seguintes azimutes e distâncias: 145º39'39" e 33,86m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro".

"Valdomiro Martins" (ou "Waldomiro Martin") não é senão um dos proprietários do imóvel da matrícula nº 4.867, com relação à qual foi rogado o registro *stricto sensu* da servidão, e ele e a sua mulher realmente foram partes na demanda concernente a essa desapropriação (fl. 80). Logo, está claro que existe relação entre o prédio objeto da matrícula nº 4.867 e o título apresentado ao ofício de registro de imóveis.

Ao contrário do que pretende a apelante, contudo, essa relação entre o título e a matrícula não basta para atender o princípio da especialidade e para permitir o pretendido registro *stricto sensu*.

Como diz a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 225, § 2º, "consideram-se irregulares, para efeitos de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior". Ou seja, para que se respeite ao princípio da especialidade, não basta que se admita uma relação qualquer entre o título e a matrícula, mas é preciso que no caso específico da servidão de duto de eletricidade, que é contínua e aparente a descrição dada pelo título permita situar o direito por constituir dentro da área que já está matriculada: só assim, com efeito, é que a "caracterização do imóvel" (*rectius*, do direito por inscrever) "coincidirá" (*rectius*, guardará congruência) com o que está no "registro anterior". Porém, essa necessária congruência não se ocorre na hipótese destes autos, pois, como se acabou de ver, existe apenas descrição da inteira faixa afetada pela servidão, sem que, porém, se tivesse especificado onde é que ela recai dentro da área matriculada, concretamente.

Portanto, o problema não se coloca na existência ou não de georreferenciamento do imóvel da matrícula nº 4.867. Ainda que houvesse coordenadas georreferenciadas para o todo, o pretendido registro *stricto sensu* só teria lugar se o título também trouxesse o lugar da servidão no imóvel serviente. Porém, como dito, isso não se fez, e agora não é lícito deferir-se o registro pretendido, que estaria então em desacordo com a exigência legal de especialidade dos direitos reais inscritos (cf. Lei n. 6.015/1973, art. 176, § 1º, II, 3, e §§ 3º a 5º e 13, e art. 225; NSCGJ, XX, itens 10.1, 10.1.1, 10.3, 54.3, 54.5, 56 c, 57 a 60, 63 a 67, 69 e 70).

Acrescente-se que a imposição de georreferenciamento da área do prédio serviente não é sequer cabível, porque, conforme a sua extensão (= menos de cem hectares, pelo que se alega), o prazo para tanto só se encerra em 20 de novembro de 2023 (Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, art. 10, VI, com a redação dada pelo Decreto nº 9.311, de 15 de março de 2018, art. 50), e esse é outra circunstância a confirmar que a deficiência impeditiva da inscrição está na má formação do título, e não, propriamente, na matrícula nº 4.867.

Em suma: ainda que por fundamento distinto daquele que constara na nota devolutiva e fora confirmado pelo r. decisum apelado (isto é, a necessidade de georreferenciamento da área do imóvel serviente), não se pode deferir pretendido registro *stricto sensu*, por deficiência do relativo título (que não dá especialidade ao direito por inscrever), e a recusa tem de ser mantida.

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

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**CSM - ACÓRDÃO - Apelação nº 1001544-39.2019.8.26.0390**

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001544-39.2019.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURIDÍCAS DA COMARCA DE NOVA GRANADA-SP.**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 1001544-39.2019.8.26.0390

Registro: 2020.0000722671

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001544-39.2019.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURIDÍCAS DA COMARCA DE NOVA GRANADA-SP.

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

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 1º de setembro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1001544-39.2019.8.26.0390

Apelante: Triangulo Mineiro Transmissora S/A

Apelado: Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Nova Granada-sp

VOTO Nº 31.210- Texto selecionado e originalmente divulgado pelo INR -

Registro de Imóveis - Título judicial - Servidão administrativa - Especialidade objetiva - impossibilidade de identificar a servidão dentro da área do imóvel atingido, em razão da ausência de planta e memorial descritivo com pontos de amarração - Óbice mantido - Recurso não provido.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto por Triângulo Mineiro Transmissora S.A. em face da r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Nova Granada/SP, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a recusa de registro de servidão administrativa junto à matrícula nº 8.214 daquela serventia extrajudicial.

Afirma a apelante, em síntese, que a servidão administrativa está perfeitamente descrita em conformidade com a prova pericial elaborada nos autos do Processo nº 0003421-07.2014, da Vara Única de Nova Granada /SP, o que afasta qualquer dúvida de que esteja inserida nos limites da propriedade objeto da matrícula nº 8.214.

A D. Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento (fl. 257/259).

É o relatório.

2. A apelante, concessionária de serviço público de transmissão de energia elétrica, por sentença proferida em ação judicial teve instituída, em seu favor, servidão administrativa sobre uma faixa de terras, declarada de utilidade pública, inserida em imóvel rural objeto da matrícula nº 8.214 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Nova

Granada/SP.

Contudo, o mandado judicial expedido nos autos da ação de instituição de servidão administrativa (Processo nº 0003421-07.2014, da Vara Única de Nova Granada /SP), apresentado a registro pela apelante, foi negativamente qualificado pelo Sr. Oficial Registrador, que apresentou a seguinte exigência: apresentar a planta e memorial descritivo do imóvel serviente, com a localização da respectiva servidão, a fim de que seja preservado o princípio da especialidade objetiva.

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registrais, conforme disposto no item 119 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça[1], vigente à época da qualificação (atual item 117). Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judícia[2].

Em que pese a realização de prova técnica no bojo da ação judicial em que instituída a servidão administrativa em favor da apelante, com a indicação das coordenadas geográficas e geodésicas da área, não foram apresentados, nestes autos, planta ou memorial descritivo com pontos de amarração que permitam identificar em que parte da matrícula nº 8.214 se encontra a área sujeita à servidão.

São diversos os precedentes deste Egrégio Conselho Superior da Magistratura no sentido de que o registro da servidão administrativa se submete a todos os princípios informadores dos registros públicos. A propósito, já ficou decidido que:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida Inversa - Carta de sentença - Servidão administrativa - Princípio da especialidade objetiva - Impossibilidade de identificar a servidão dentro da área de cada um dos imóveis atingidos, em razão da descrição deficiente nas respectivas matrículas - Dúvida julgada procedente - Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1005785-19.2017.8.26.0037; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Araraquara - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2018; Data de Registro: 19/12/2018).

No referido voto, ficou expressamente consignado que:

"A servidão administrativa proporciona utilidade para o prédio dominante e grava o prédio serviente, que pertence a proprietário diverso, com força de limitação administrativa. Uma vez registrada, grava o direito real em favor de seu titular, no caso, a Administração Pública ou suas concessionárias. Ora, não se pode admitir a constituição de um direito real sem a necessária certeza sobre a amarração da área objeto da servidão à base territorial sobre a qual está sendo implantada. É verdade que as servidões administrativas não possuem natureza similar à da desapropriação, como modo de aquisição de domínio; entretanto, de outro enfoque, traduzem gravame e limitam o exercício da propriedade, com natureza pública, instituído sobre imóvel alheio. Não se pode falar em mitigação da especialidade objetiva para atos de registro constitutivo de um novo direito real, sob pena de ofensa a todos os princípios de segurança jurídica e publicidade afetos ao serviço de registro imobiliário."

Assim sendo, correta a exigência formulada pelo registrador, quanto à necessidade de apresentação de planta e memorial descritivo, objeto do imóvel serviente, com a localização da respectiva servidão, a fim de que seja preservado o princípio da especialidade objetiva.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso de apelação.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**CSM - ACÓRDÃO - Apelação nº 1001652-68.2019.8.26.0390**

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001652-68.2019.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURIDÍCAS DA COMARCA DE NOVA GRANADA-SP.**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 1001652-68.2019.8.26.0390

Registro: 2020.0000722672

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001652-68.2019.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE NOVA GRANADA-SP.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso de apelação, 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 1001652-68.2019.8.26.0390

Apelante: Triangulo Mineiro Transmissora S/A

Apelado: Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Nova Granada-sp

VOTO Nº 31.222

Registro de Imóveis - Dúvida inversa - Título judicial Servidão administrativa - Especialidade objetiva - Título que não permite identificar o lugar da servidão no imóvel serviente - Impossibilidade de deferir-se o pretendido registro - Óbice mantido - Nega-se provimento à apelação.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto por Triângulo Mineiro Transmissora S.A. em face da r. sentença proferida pelo MM Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Nova Granada/SP, que julgou improcedente a dúvida inversa suscitada e manteve a recusa de registro de servidão administrativa junto à matrícula nº 2.796 daquela serventia extrajudicial (fl. 124/126), confirmando o óbice apresentado na nota devolutiva emitida pelo registrador (fl. 104/105).

Afirma a apelante, em síntese, que a servidão administrativa está perfeitamente identificada dentro dos limites divisórios da propriedade atingida, não havendo dúvidas acerca de sua precisão locacional; a servidão administrativa está descrita no memorial descritivo e planta do imóvel apresentados em conformidade com a prova pericial elaborada nos autos do Processo nº 0001635-88.2015.8.26.0390, da Vara Única do Foro de Nova Granada/SP, o que afasta qualquer dúvida de que esteja inserida nos limites da propriedade rural denominada Sítio São Francisco, objeto da matrícula nº 2.796. Aduz, assim, que a obrigação de providenciar o georreferenciamento do imóvel serviente é do proprietário da área, sobretudo porque a servidão administrativa já está devidamente georreferenciada.

O Sr. Oficial de Registro manifestou-se nos autos, insistindo na manutenção da r. decisão recorrida (fl. 190/192).

A D. Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 209/211).

É o relatório.

2. A apelante, concessionária de serviço público de transmissão de energia elétrica, por sentença proferida em ação judicial teve instituída, em seu favor, servidão administrativa sobre uma faixa de terras, declarada de utilidade pública, inserida em imóvel rural objeto da matrícula nº 2.796 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Nova Granada/SP.

Contudo, o mandado judicial expedido nos autos da ação de instituição de servidão administrativa (Processo nº 0001635-88.2015.8.26.0390 da Vara Única do Foro de Nova Granada/SP), apresentado a registro pela apelante, foi negativamente qualificado pelo Sr. Oficial Registrador, que apresentou a seguinte exigência: "apresentar georreferenciamento do imóvel todo, pois a descrição do imóvel, não apresenta qualquer ponto de amarração com a descrição da servidão administrativa mencionada no título constante de folhas 04, ferindo assim o princípio da especialidade objetiva".

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registrais, conforme disposto no item 119 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, vigente à época da qualificação (atual item 117).

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n. 413-6/7; Apelação Cível n.º 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n.º 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível n.º 1001015-36.2019.8.26.0223).

O problema não se coloca na existência ou não de georreferenciamento do imóvel da matrícula nº 2.796. Ainda que houvesse coordenadas georreferenciadas para o todo, o pretendido registro stricto sensu só teria lugar se o título também trouxesse o lugar da servidão no imóvel serviente.

Porém, isso não se fez, e agora não é lícito deferir-se o registro pretendido, que estaria então em desacordo com a exigência legal de especialidade dos direitos reais inscritos (cf. Lei nº 6.015/1973, art. 176, § 1º, II, 3, e §§ 3º a 5º e 13, e art. 225; NSCGJ, XX, itens 10.1, 10.1.1, 10.3, 54.3, 54.5, 56 c, 57 a 60, 63 a 67, 69 e 70).

Em que pese a realização de prova técnica no bojo da ação judicial em que instituída a servidão administrativa em favor da apelante, com a indicação das coordenadas geográficas e geodésicas da área, não foram apresentados, nestes autos, planta ou memorial descritivo com pontos de amarração que permitam identificar em que parte da matrícula nº 2.796 se encontra a área sujeita à servidão.

São diversos os precedentes deste Egrégio Conselho Superior da Magistratura no sentido de que o registro da servidão administrativa se submete a todos os princípios informadores dos registros públicos.

A propósito, já ficou decidido que:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida Inversa - Carta de sentença - Servidão administrativa - Princípio da especialidade objetiva - Impossibilidade de identificar a servidão dentro da área de cada um dos imóveis atingidos, em razão da descrição deficiente nas respectivas matrículas - Dúvida julgada procedente - Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1005785-19.2017.8.26.0037; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Araraquara - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2018; Data de Registro: 19/12/2018).

No referido voto, ficou expressamente consignado que:

"A servidão administrativa proporciona utilidade para o prédio dominante e grava o prédio serviente, que pertence a proprietário diverso, com força de limitação administrativa. Uma vez registrada, grava o direito real em favor de seu titular, no caso, a Administração Pública ou suas concessionárias. Ora, não se pode admitir a constituição de um direito real sem a necessária certeza sobre a amarração da área objeto da servidão à base territorial sobre a qual está sendo implantada. É verdade que as servidões administrativas não possuem natureza similar à da desapropriação, como modo de aquisição de domínio; entretanto, de outro enfoque, traduzem gravame e limitam o exercício da propriedade, com natureza pública, instituído sobre imóvel alheio. Não se pode falar em mitigação da especialidade objetiva para atos de registro constitutivo de um novo direito real, sob pena de ofensa a todos os princípios de segurança jurídica e publicidade afetos ao serviço de registro imobiliário."

Acrescente-se que a imposição de georreferenciamento da área do prédio serviente não é sequer cabível, porque, conforme a sua extensão (= cerca de 24,20,00 ha), o prazo para tanto só se encerra em 20 de novembro de 2025 (Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, art. 10, VII, com a redação dada pelo Decreto nº 9.311, de 15 de março de 2018, art. 50), e essa é outra circunstância a confirmar que a deficiência impeditiva da inscrição está na má formação do título, e não, propriamente, na matrícula nº 2.796.

Nestes moldes, ainda que por fundamento distinto daquele que constara na nota devolutiva (isto é, a necessidade de georreferenciamento da área do imóvel serviente), não se pode deferir o pretendido registro stricto sensu, por deficiência do relativo título (que não dá especialidade ao direito por inscrever), mantendo-se a recusa.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso de apelação.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**CSM - ACÓRDÃO - Apelação nº 1002121-17.2019.8.26.0390**

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002121-17.2019.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURIDÍCAS DA COMARCA DE NOVA GRANADA-SP.**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 1002121-17.2019.8.26.0390

Registro: 2020.0000722657

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002121-17.2019.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURIDÍCAS DA COMARCA DE NOVA GRANADA-SP.

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

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 1º de setembro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1002121-17.2019.8.26.0390

Apelante: Triângulo Mineiro Transmissora S/A

Apelado: Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Nova Granada-sp

VOTO Nº 31.218

Registro de Imóveis - Dúvida inversa - Título judicial - Servidão administrativa - Especialidade objetiva - Título que não permite identificar o lugar da servidão no imóvel serviente - Impossibilidade de deferir-se o pretendido registro - Óbice mantido - Nega-se provimento à apelação.

1. Trata-se de recurso de apelação (fl. 127/143) interposto por Triângulo Mineiro Transmissora S. A. contra a r. sentença (fl. 115/118) proferida pelo MM. Juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Nova Granada, que confirmando os óbices apresentados na nota devolutiva (fl. 96/97), julgou procedente a dúvida inversa e manteve a recusa de registro stricto sensu de servidão administrativa (fl. 65/93) na matrícula nº 4.882 daquele cartório (cópia precária a fl. 77/80).

Segundo a sentença, razão assiste o Oficial de Registro de Imóveis quando afirma que a descrição dada pela matrícula não apresenta nenhum ponto de amarração com a descrição dada pelo título da servidão administrativa. Logo, o pretendido registro stricto sensu, se feito como rogado, ofenderia o princípio da especialidade objetiva, e dessa maneira a recusa foi correta.

Afirma a apelante, entretanto, que não há incerteza sobre o fato de que a servidão em exame realmente recaia sobre o imóvel da matrícula em questão: afinal, isso não só foi constatado por perícia feita na ação de desapropriação, como ainda se conclui pela circunstância de que, tratando-se de servidão aparente, não houve nenhum reclamo de donos ou confrontantes acerca da extensão da faixa serviente ou de interferência com prédios lindeiros. Afirma que a dita faixa de servidão foi apurada com precisão geodésica, segundo as normas vigentes, tais como exigidas pela Agência Nacional de Energia Elétrica. Aduz que não cabe à recorrente fazer com que a descrição do imóvel serviente indique com precisão os pontos atingidos pela servidão: com efeito, esse dever toca ao dono, que, ele sim, tem de fazer localizar a linha de eletricidade dentro de seu imóvel, quando proceder ao levantamento das coordenadas georreferenciadas, providência para a qual, ademais, ainda não se consumou o prazo regulamentar, estendido, para a área em questão, até novembro de 2025. Requer, portanto, que, dispensado o georreferenciamento da área do prédio serviente, seja deferido o registro da servidão, como rogado.

O Oficial de Registro manifestou-se, insistindo na manutenção da r. decisão recorrida (fl. 215/218).

A D. Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 234/236).

É o relatório.

2. Note-se, de início, que a origem judicial do título (in casu, uma desapropriação forçada de servidão administrativa, documentada por carta de adjudicação) não o torna imune à qualificação registral, ainda que esta se limite, aí, aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registrares (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça NSCGJ, Capítulo XX, item 117 ou, na época da qualificação, item 119). É pacífico, além disso, que a qualificação negativa não caracteriza nem desobediência nem descumprimento de decisão jurisdicional (Apelação Cível n. 413-6/7; Apelação Cível n. 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n. 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível n. 1001015-36.2019.8.26.0223).

In medias res: como se vê no título (fl. 64/93), toda (frise-se) a faixa desapropriada para a servidão administrativa tem a seguinte caracterização (cf. fl. 68-69 e 81, especialmente):

"Faixa I Descrição: Faixa de terras medindo ao todo 1,5112 ha (um hectare vírgula cinquenta e seis [sic] ares e doze centiares), possuindo os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, situado no Km 26+710,98m da LT de coordenadas N 7.735.101,72m e E 675.139,27m; Cerca deste, segue confrontando CARLOS ALBERTO MORO E OUTRO, com os seguintes azimutes e distâncias: 148º04'30" e 32,45m até o vértice 2, de coordenadas N 7.735.074,18m e E 675.156,43m; deste, segue confrontando VANDERLEY CORREIA DE CASTRO, com os seguintes azimutes e distâncias: 215º39'10" e 329,80m até o vértice 3, de coordenadas N 7.734.806,20m e E 674.964,20m; deste, segue confrontado THIAGO FERREIRA VICENTE, com os seguintes azimutes e distâncias: 329º27'33" e 0,45m até o vértice 4, de coordenadas N 7.734.806,58m e E 674.963,97m; deste, segue confrontando JOSÉ MORO, com os seguintes azimutes e distâncias: 17º36'17" e 95,51m até o vértice 5, situado no km 26+962,16m

de coordenadas N 7.734.897,62m e E 674.992,86m; deste, segue confrontando JOSÉ MORO, com os seguintes azimutes e distâncias: 17°00'32" e 93,84m até o vértice 6, de coordenadas N 7.734.987,36m e E 675.020,31m; deste, segue confrontando WANDERLEY CORREIA DE CASTRO, com os seguintes azimutes e distâncias: 35°39'10" e 174,22m até o vértice 7, de coordenadas N 7.735.128,92m e E 675.121,86m; deste, segue confrontando CARLOS ALBERTO MORO E OUTRO, com os seguintes azimutes e distâncias: 147°22'48" e 32,29 até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro".

"Wanderley Correa de Castro" não é senão um dos proprietários do imóvel da matrícula nº 4.882, com relação à qual foi rogado o registro stricto sensu da servidão, e ele realmente foi parte na demanda concernente a essa desapropriação (fl. 66 e 79). Logo, está claro que existe relação entre o prédio objeto da matrícula nº 4.882 e o título apresentado ao escritório de registro de imóveis.

Ao contrário do que pretende a apelante, contudo, essa relação entre o título e a matrícula não basta para atender o princípio da especialidade e para permitir o pretendido registro stricto sensu.

Como diz a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 225, § 2º, "consideram-se irregulares, para efeitos de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior". Ou seja, para que se respeite ao princípio da especialidade, não basta que se admita uma relação qualquer entre o título e a matrícula, mas é preciso que no caso específico da servidão de duto de eletricidade, que é contínua e aparente a descrição dada pelo título permita situar o direito por constituir dentro da área que já está matriculada: só assim, com efeito, é que a "caracterização do imóvel" (rectius, do direito por inscrever) "coincidirá" (rectius, guardará congruência) com o que está no "registro anterior". Porém, essa necessária congruência não se ocorre na hipótese destes autos, pois, como se acabou de ver, existe apenas descrição da inteira faixa afetada pela servidão, sem que, porém, se tivesse especificado onde é que ela recai dentro da área matriculada, concretamente.

Portanto, o problema não se coloca na existência ou não de georreferenciamento do imóvel da matrícula nº 4.882. Ainda que houvesse coordenadas georreferenciadas para o todo, o pretendido registro stricto sensu só teria lugar se o título também trouxesse o lugar da servidão no imóvel serviente. Porém, como dito, isso não se fez, e agora não é lícito deferir-se o registro pretendido, que estaria então em desacordo com a exigência legal de especialidade dos direitos reais inscritos (cf. Lei n. 6.015/1973, art. 176, § 1º, II, 3, e §§ 3º a 5º e 13, e art. 225; NSCGJ, XX, itens 10.1, 10.1.1, 10.3, 54.3, 54.5, 56 c, 57 a 60, 63 a 67, 69 e 70).

Acrescente-se que a imposição de georreferenciamento da área do prédio serviente não é sequer cabível, porque, conforme a sua extensão (= menos de vinte e cinco hectares, pelo que a custo se consegue ver a fls. 77), o prazo para tanto só se encerra em 20 de novembro de 2025 (Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, art. 10, VII, com a redação dada pelo Decreto nº 9.311, de 15 de março de 2018, art. 50), e esse é outra circunstância a confirmar que a deficiência impeditiva da inscrição está na má formação do título, e não, propriamente, na matrícula nº 4.882.

Em suma: ainda que por fundamento distinto daquele que constara na nota devolutiva e fora confirmado pelo r. decisum apelado (isto é, a necessidade de georreferenciamento da área do imóvel serviente), não se pode deferir pretendido registro stricto sensu, por deficiência do relativo título (que não dá especialidade ao direito por inscrever), e a recusa tem de ser mantida.

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

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**CSM - ACÓRDÃO - Embargos de Declaração Cível nº 1006984-12.2018.8.26.0047/50000**

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1006984-12.2018.8.26.0047/50000, da Comarca de Assis, em que é embargante TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é embargado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ASSIS.**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Embargos de Declaração Cível nº 1006984-12.2018.8.26.0047/50000

Registro: 2020.0000722664

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1006984-12.2018.8.26.0047/50000, da Comarca de Assis, em que é embargante TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é embargado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ASSIS.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Conheceram dos embargos e os acolheram sem efeitos modificativos, mantendo-se, integralmente, os exatos termos do Acórdão embargado, com retificação da tira de julgamento 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 1006984-12.2018.8.26.0047/50000

Embargante: TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A

Embargado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Assis

VOTO Nº 31.190

Embargos de Declaração - Contradição - Inexistência - Evidente erro material na tira de julgamento e folha de rosto do acórdão - Embargos acolhidos, sem efeito modificativo.

1. Trata-se de embargos de declaração interposto por Triângulo Mineiro Transmissora S.A. em face do Acórdão que negou provimento à apelação interposta e manteve a recusa de registro de servidão administrativa junto à matrícula nº 1.963 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Assis/SP (fl. 218/231).

Afirma a embargante, em síntese, que o Acórdão proferido é contraditório, pois há incongruência entre a conclusão trazida no voto proferido, que negou provimento ao recurso, e seus fundamentos, eis que um dos óbices apresentados pelo registrador foi afastado. Entende, assim, que o recurso deveria ser parcialmente provido e que, ademais, no resultado do julgamento publicado constou que foi dado provimento à apelação interposta para afastar os óbices apresentados pelo registrador e julgar improcedente a dúvida.

É o relatório.

2. Cumpre observar que o Acórdão embargado, de fato, afastou um dos óbices apresentados pelo registrador. No entanto, foi mantida a necessidade de apresentação da planta e memorial descritivo do imóvel serviente, com a localização da respectiva servidão, a fim de que seja preservado o princípio da especialidade objetiva.

Em que pese o afastamento de uma das exigências, a manutenção de outra obsta o registro, o que confirma a procedência da dúvida, nos termos do inciso I do art. 203 da Lei de Registros Públicos, e enseja, por conseguinte, o não provimento do recurso interposto.

Nesse ponto, nada a aclarar no Acórdão, eis que não se mostra configurada a alegada contradição entre os fundamentos do voto e seu dispositivo.

No mais, há evidente erro material na tira de julgamento e folha de rosto do acórdão, sendo de rigor sua correção para que onde se lê: "Deram provimento à apelação para afastar os óbices apresentados pelo Sr. Oficial Registrador e julgar improcedente a dúvida, v.u.", leia-se: "Negaram provimento ao recurso interposto, v.u.", cumprindo à Secretaria as devidas correções.

3. À vista do exposto, sanado o equívoco material, conheço dos embargos e os acolho sem efeitos modificativos, mantendo-se, integralmente, os exatos termos do Acórdão embargado.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**CSM - ACÓRDÃO - Apelação Cível nº 1046870-35.2019.8.26.0224**

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1046870-35.2019.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante RETOUR ATIVOS FINANCEIROS S/A, é apelado PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS.**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1046870-35.2019.8.26.0224

Registro: 2020.0000722658

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1046870-35.2019.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante RETOUR ATIVOS FINANCEIROS S/A, é apelado PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS.

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

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 1º de setembro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1046870-35.2019.8.26.0224

Apelante: Retour Ativos Financeiros S/A

Apelado: Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos

Registro de Imóveis - Dúvida procedente - Hipoteca judiciária - Especialidade objetiva - Registro da hipoteca rogado para a área total matriculada - Eficácia do Registro de Imóveis - Óbice afastado - Dá-se provimento ao recurso de apelação.

1. Trata-se de recurso de apelação (fl. 147/152) interposto por Retour Ativos Financeiros S. A. contra a r. sentença (fl. 133/137) proferida pelo MM. Juízo Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, que julgou procedente a dúvida e manteve a recusa de registro stricto sensu de hipoteca judiciária na matrícula nº 61.138 do dito cartório (fl. 27/32).

Afirma a apelante, em síntese, que para o pretendido registro stricto sensu não lhe pode ser exigido que promova a retificação, com a apuração do remanescente, pois isso supõe atos que só podem ser praticados pela dona (por exemplo, a colheita de assinaturas e a elaboração de plantas). Aduz que pretende apenas a constrição, a qual tanto seria possível, que na mesma matrícula já fora averbada, certa vez, uma penhora. Acrescenta que informações da Prefeitura Municipal de Guarulhos dão conta de que existe remanescente de área na matrícula. Pede, portanto, que seja reformada a r. sentença, e que se lhe defira o registro stricto sensu, tal como rogara.

A D. Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 176/177).

É o relatório.

2. Em que pese a seus bem lançados fundamentos, a r. sentença recorrida tem de ser reformada para que, afastado o óbice apontado pelo Oficial de Registro de Imóveis, seja deferido o registro stricto sensu da hipoteca judiciária, como fora rogado.

Para o direito registrário, não basta que o imóvel objeto de inscrição seja determinado; é preciso que seja especializado, ou seja, que seja descrito:

"Primeiramente, observe-se que especializar, para o sistema registral, não é o mesmo que determinar o ente individuado (trate-se aqui de pessoas, fatos ou coisas). Com efeito, é de todo possível determinar sem especializar: pode dizer-se que um dado imóvel se designe 'Fazenda Carlos de Laet'; outro, 'Chácara Imperador Felipe II'; e esses imóveis poderão estar determinados para o registro, suposto que sociologicamente se reconheçam de modo notório (com notoriedade quoad se). E, no entanto, podem não ter, no registro, medidas de contorno, indicação de superfície, lugar ubi, parâmetros referenciais, figura, etc. Ou seja, estão determinados, mas não estão especializados.

"Determinar é identificar; já especializar é individualizar de maneira característica, visando a distinguir, demarcar, estreitar o ente individual [...].

"Todavia, se impossível é definir o ente individual, já o mesmo não se passa com sua descrição. E descrevê-lo é exatamente indicar algo singular dentro de sua especialidade, enunciar aquilo que o torna indivíduo no âmbito da espécie, ou seja, aquilo que lhe dá uma natureza concreta individual." (Ricardo Dip, Registro de Imóveis (princípios), tomo II, Descalvado: Primvs, 2018, p. 9-10, n. 240, grifos do autor).

O meio técnico de fazer essa descrição é o apontado pelas normas vigentes, em especial pela Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 176, § 1º, II, 3, e §§ 3º a 5º e 13, e 225. Confira-se, em particular:

Art. 176. [...]

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

[...]

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

[...]

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

Isso vem explicitado pelas Normas dos Serviços Extrajudiciais, Capítulo XVI, item 60, a1 e a2, e Capítulo XX, itens 10.1, 10.1.1, 10.3, 54.3, 54.5, 56 c, 57 a 60, 63 a 67, 69 e 70. Dentre essas orientações, vale destacar:

57. A identificação e caracterização do imóvel compreendem:

[...]

IV as confrontações, inadmitidas expressões genéricas, tais como "com quem de direito", ou "com sucessores" de determinadas pessoas, que devem ser excluídas, se existentes no registro de origem, indicando-se preferencialmente os imóveis confinantes e seus respectivos registros.

V a área do imóvel.

No caso concreto, para o registro de duas sucessivas compras e vendas do todo (R. 3 a fl. 28-29 e R. 4 a fl. 29), a matrícula em questão (n. 61.138, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos) foi aberta com descrição algo precária, é verdade, mas, ainda assim, com referência às confrontações e ao cálculo de sua área:

"uma gleba de terras, com 3.844,67 m2, de formato irregular, situada no perímetro urbano, na Área Central, com as seguintes medidas e confrontações, medindo 98,35 m de frente para o Córrego dos Cavalos; 7,57 m em curva, na confluência do Córrego dos Cavalos, com a rua 2; 41,60 m do lado direito de quem do Córrego dos Cavalos olha para o terreno, fazendo frente para a Rua 2; 9,88 m em curva, na confluência da Rua 2, com a Rua Brasílio Pinto de Almeida; 99,42 m nos fundos, de frente para a Rua Brasílio Pinto de Almeida; 17,56 m do lado esquerdo de quem do Córrego dos Cavalos olha para o terreno, confrontando com os terrenos remanescentes de Jorge Queiroz de Moraes."

Esse mesmo imóvel veio a sofrer, depois, sucessivos destaques, por conta de desapropriações (cf. averbações 7 a 10, a fl. 30-31), sem que, entretanto, se possa dizer que essas perdas tivessem suprimido toda a área contida na matrícula. Pelo contrário: aqueles destaques não excederam de 407,36 m<sup>2</sup>, para um imóvel que tinha área total inicial de 3.844,67 m<sup>2</sup>.

Não se contesta que, considerado o atual estado da técnica e as exigências atuais da doutrina jurídico e do tráfego imobiliário, a descrição do imóvel tem de ser melhorada. Ainda como está, entretanto, fato é que a matrícula traz alguma indicação de área e de confrontações e, pois, pode receber novos atos registrais de transmissão e oneração, sempre que for tratada como corpo certo, como sucede na hipótese, em que o credor pediu o registro stricto sensu de uma hipoteca judiciária sobre o todo, como consta do assento. A solução contrária, a bem ver, não só negaria eficácia à matrícula (que é válida e produz efeitos até que se desfaça, nos termos da Lei n. 6.015/1973, art. 252), como ainda facilitaria a clandestinidade e dificultaria, ainda mais, o seu aperfeiçoamento (neste caso, por negar a constituição de um direito a hipoteca judiciária a um terceiro legitimamente interessado).

Vale acrescentar que a hipoteca judiciária tem, como título formal (Lei n. 6.015/1973, art. 221), cópia de sentença condenatória, de maneira que não há, nem poderia em tese haver, discrepância alguma entre o que o credor pretendia inscrever, a inscrição que efetivamente rogou e o que consta do registro de imóveis, o que é outro indicativo da legalidade do pedido (Lei n. 6.015/1973, art. 225).

Por fim, ressalte-se que a matrícula em exame já recebera, anos atrás, o registro stricto sensu de uma penhora sobre o todo remanescente, sem que disso tivesse advindo irregularidade alguma (R. 11 e Av. 12, a fls. 31-32), o que é outro bom indício que agora não há ilicitude registral em deferir-se o registro stricto sensu da hipoteca judiciária.

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

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

## INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

### INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 0000619-44.2019.8.26.0169 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Duartina - Apelante: Alfredo dos Santos - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Duartina - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, mantendo a exigência quanto à necessidade de cancelamento das ordens de indisponibilidade dos processos 0166900-78.2009.5.15.0142 e 0000790-21.2011.5.15.0142, averbadas nas matrículas nºs 13.260, 13.261, 13.262 e 13.263, v.u. - DÚVIDA - APELAÇÃO - RECUSA DE REGISTRO POR CONTA DE HIPOTECA CEDULAR, PENHORAS E INDISPONIBILIDADE JUDICIAL SOBRE OS BENS - SENTENÇA QUE JULGA PROCEDENTE A DÚVIDA IMPEDINDO O REGISTRO DA VENDA DA PARTE IDEAL DE IMÓVEIS RURAIS POR UM DOS CONDÔMINOS, FUNDADA NA IMPOSSIBILIDADE DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO POR SIGNIFICAR DISPOSIÇÃO DE PARTE CERTA DO IMÓVEL INDISPONÍVEL - VENDA DE PARTE IDEAL DA PROPRIEDADE POR UM DOS CONDÔMINOS QUE NÃO GERA EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO, MAS APENAS A ALTERAÇÃO PARCIAL DA TITULARIDADE SOBRE O BEM - FIXAÇÃO DE FUTURA EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO COMO CONDIÇÃO PARA PAGAMENTO DE PARTE DO PREÇO NÃO DESNATURA O NEGÓCIO COMO COMPRA E VENDA, PRESERVANDO-SE A EXISTÊNCIA E A NATUREZA DO CONDOMÍNIO SIMPLES - CESSIONÁRIO DO CRÉDITO GARANTIDO POR HIPOTECA CEDULAR QUE FIGURA COMO EXEQUENTE QUE ANUI COM A VENDA DE PARTE IDEAL DOS BENS GARANTIDORES, AFASTANDO QUALQUER IMPEDIMENTO POR CONTA DA EXISTÊNCIA DA HIPOTECA E DAS PENHORAS INSCRITAS NA MATRÍCULA - ORDENS JUDICIAIS DE INDISPONIBILIDADE DIRIGIDAS AO COPROPRIETÁRIO NÃO ALIENANTE - EFEITOS PESSOAIS - INEXISTÊNCIA DE LIMITAÇÃO AO EXERCÍCIO DO DIREITO DE DISPOR PELO COPROPRIETÁRIO QUE NÃO TEM CONTRA SI QUALQUER RESTRIÇÃO - EXISTÊNCIA DE ORDENS DE INDISPONIBILIDADE JUDICIAL SOBRE OS BENS SEM INDICAÇÃO DE SUJEITO DETERMINADO - EFICÁCIA SOBRE A INTEGRALIDADE DO BEM, IMPEDINDO QUALQUER ALIENAÇÃO, ATÉ SEU LEVANTAMENTO OU DECISÃO JUDICIAL DE INEFICÁCIA DA INDISPONIBILIDADE EM RELAÇÃO AO CONDÔMINO ALIENANTE - DÚVIDA PROCEDENTE PARA MANTER A NEGATIVA DE REGISTRO ATÉ O LEVANTAMENTO DAS ORDENS DE INDISPONIBILIDADE GENÉRICAS - RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Juliano Amaral (OAB: 119617/SP)

Nº 1000288-27.2020.8.26.0390 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Nova Granada - Apelante: Triângulo

Mineiro Transmissora S/A - Apelado: Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Nova Granada-sp - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso de apelação, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA INVERSA TÍTULO JUDICIAL SERVIDÃO ADMINISTRATIVA ESPECIALIDADE OBJETIVA TÍTULO QUE NÃO PERMITE IDENTIFICAR O LUGAR DA SERVIDÃO NO IMÓVEL SERVIENTE IMPOSSIBILIDADE DE DEFERIR-SE O PRETENDIDO REGISTRO ÓBICE MANTIDO NEGA-SE PROVIMENTO À APELAÇÃO. - Advs: Marcos Edmar Ramos Alvares da Silva (OAB: 110856/MG) - Cristiano Amaro Rodrigues (OAB: 84933/MG)

Nº 1001544-39.2019.8.26.0390 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Nova Granada - Apelante: Triângulo Mineiro Transmissora S/A - Apelado: Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Nova Granada-sp - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso de apelação, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - TÍTULO JUDICIAL - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - ESPECIALIDADE OBJETIVA - IMPOSSIBILIDADE DE IDENTIFICAR A SERVIDÃO DENTRO DA ÁREA DO IMÓVEL ATINGIDO, EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO COM PONTOS DE AMARRAÇÃO - ÓBICE MANTIDO - RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Marcos Edmar Ramos Alvares da Silva (OAB: 110856/MG) - Cristiano Amaro Rodrigues (OAB: 84933/MG)

Nº 1001652-68.2019.8.26.0390 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Nova Granada - Apelante: Triângulo Mineiro Transmissora S/A - Apelado: Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Nova Granada-sp - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso de apelação, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS DÚVIDA INVERSA - TÍTULO JUDICIAL SERVIDÃO ADMINISTRATIVA ESPECIALIDADE OBJETIVA TÍTULO QUE NÃO PERMITE IDENTIFICAR O LUGAR DA SERVIDÃO NO IMÓVEL SERVIENTE IMPOSSIBILIDADE DE DEFERIR-SE O PRETENDIDO REGISTRO ÓBICE MANTIDO NEGA-SE PROVIMENTO À APELAÇÃO. - Advs: Marcos Edmar Ramos Alvares da Silva (OAB: 110856/MG) - Cristiano Amaro Rodrigues (OAB: 84933/MG)

Nº 1002121-17.2019.8.26.0390 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Nova Granada - Apelante: Triângulo Mineiro Transmissora S/A - Apelado: Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas

da Comarca de Nova Granada-sp - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso de apelação, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA INVERSA - TÍTULO JUDICIAL - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - ESPECIALIDADE OBJETIVA - TÍTULO QUE NÃO PERMITE IDENTIFICAR O LUGAR DA SERVIDÃO NO IMÓVEL SERVIENTE - IMPOSSIBILIDADE DE DEFERIR-SE O PRETENDIDO REGISTRO - ÓBICE MANTIDO - NEGA-SE PROVIMENTO À APELAÇÃO. - Advs: Marcos Edmar Ramos Alvares da Silva (OAB: 110856/MG) - Cristiano Amaro Rodrigues (OAB: 84933/MG)

Nº 1006984-12.2018.8.26.0047/50000 - 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 - Assis - Embargte: TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A - Embargdo: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Assis - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Conheceram dos embargos e os acolheram sem efeitos modificativos, mantendo-se, integralmente, os exatostermos do Acórdão embargado, com retificação da tira de julgamento v.u. - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - CONTRADIÇÃO - INEXISTÊNCIA - EVIDENTE ERRO MATERIAL NA TIRA DE JULGAMENTO E FOLHA DE ROSTO DO ACÓRDÃO - EMBARGOS ACOLHIDOS, SEM EFEITO MODIFICATIVO. - Advs: Cristiano Amaro Rodrigues (OAB: 84933/MG) - Marcos Edmar Ramos Alvares da Silva (OAB: 391201/ SP)

Nº 1046870-35.2019.8.26.0224 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Guarulhos - Apelante: Retour Ativos Financeiros S/A - Apelado: Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento à apelação, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS DÚVIDA PROCEDENTE HIPOTECA JUDICIÁRIA ESPECIALIDADE OBJETIVA REGISTRO DA HIPOTECA ROGADO PARA A ÁREA TOTAL MATRICULADA EFICÁCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS ÓBICE AFASTADO DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. - Advs: Jose Eduardo Victoria (OAB: 103160/SP) - Thiago Henrique Pascoal (OAB: 257535/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

### **TJSP - SECRETARIA DA PRIMEIRA INSTÂNCIA - Processo CPA nº 2019/77470**

## **COMUNICAM, ainda, que ficarão indisponíveis, no período de 27 a 29/11/2020, o peticionamento eletrônico inicial e intermediário para as referidas unidades.**

COMUNICADO CONJUNTO Nº 1329/2020

Processo CPA nº 2019/77470

A Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e a Corregedoria Geral da Justiça COMUNICAM que no dia 27/11/2020 estarão suspensos os prazos processuais nas 1ª e 2ª Varas da Fazenda Pública e no Setor das Execuções Fiscais da Comarca de Guarulhos em razão da migração dos processos nos termos do Provimento CSM nº 2509/2019.

COMUNICAM, ainda, que ficarão indisponíveis, no período de 27 a 29/11/2020, o peticionamento eletrônico inicial e intermediário para as referidas unidades.

[↑ Voltar ao índice](#)

### **SEMA 1.1.2**

## **SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS**

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS

O Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente do Tribunal de Justiça, em 25/11/2020, no uso de suas atribuições legais, autorizou o que segue:

MONGAGUÁ - suspensão do expediente forense e dos prazos processuais no dia 26/11/2020.

[↑ Voltar ao índice](#)

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1086314-25.2020.8.26.0100**

## **Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS**

Processo 1086314-25.2020.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - Maria Clementina Neves Baptista Mendes Rodrigues - Vistos. Tendo em vista divergências no entendimento jurisprudencial e doutrinário, bem como ausência de precedentes e peculiaridade da questão, entendo de bom alvitre a manifestação da ARISP, no prazo de 10 (dez) dias, acerca da questão posta a desate. Após, tornem os autos conclusos para decisão. Int. - ADV: ADRIANO MATOS BONATO (OAB 247374/ SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1094749-85.2020.8.26.0100**

## **Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis**

Processo 1094749-85.2020.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis - Irma Camurri Antunes de Campos - Vistos. Recebo o recurso administrativo interposto pela requerente às fls.60/66, em seus regulares efeitos. Anote-se. Ao Ministério Público. Após, remetam-se os autos à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, com nossas homenagens e cautelas de praxe. Int. - ADV: RUBENS GOMES HENRIQUES (OAB 383120/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1111647-76.2020.8.26.0100**

## **Retificação ou Suprimento ou Restauração de Registro Civil - Registro Civil das Pessoas Naturais**

Processo 1111647-76.2020.8.26.0100

Retificação ou Suprimento ou Restauração de Registro Civil - Registro Civil das Pessoas Naturais - I.S. - Vistos. Tendo em vista a incompetência deste Juízo para análise da questão, redistribua-se o presente procedimento ao MMº Juízo da 2ª Vara de Registros Públicos da Capital, com nossas homenagens e cautelas de praxe. Int. - ADV: IARA APARECIDA MAGALHAES DE MELO COSTA (OAB 158489/SP), JAKSON FLORENCIO DE MELO COSTA (OAB 157476/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1112188-12.2020.8.26.0100**

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

Processo 1112188-12.2020.8.26.0100

Retificação ou Suprimento ou Restauração de Registro Civil - Retificação de Nome - A.A. - Vistos. Tendo em vista a incompetência deste Juízo para análise da questão, redistribua-se o presente procedimento ao MMº Juízo da 2ª Vara de Registros Públicos da Capital, com nossas homenagens e cautelas de praxe. Int. - ADV: JESSICA KAROLYNNE GALDINO VIANNA (OAB 427848/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0072995-12.2017.8.26.0100**

## **Processo Administrativo - Registro Civil das Pessoas Naturais**

Processo 0072995-12.2017.8.26.0100

Processo Administrativo - Registro Civil das Pessoas Naturais - C.N.B.S.S.P.C.S. e outros - T.N. e outros - Vistos, Fls. 885/894: dê-se ciência ao Sr. Tabelião, devendo o mesmo providenciar a regularização do recolhimento. Em 30 (trinta) dias, acaso silente, tornem os autos ao Sr. Delegatário para atualizar as informações. Comunique-se a presente deliberação à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo esta como ofício. Int. - ADV: WENIO DOS SANTOS TEIXEIRA (OAB 377921/SP), LUCAS MARABESI FERRARI (OAB 388526/SP), DIEGO MARABESI FERRARI (OAB 339254/SP), FABIANA FERREIRA TAVARES DE MATOS (OAB 274298/SP), SERGIO RICARDO FERRARI (OAB 76181/ SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

## Pedido de Providências - Regime de Bens Entre os Cônjuges

Processo 1046035-97.2020.8.26.0002

Pedido de Providências - Regime de Bens Entre os Cônjuges - R.L.S. - - G.G.G.S. - - N.M.S.S. - - M.F.G.S.K. - - R.T.S. - Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Benacchio VISTOS, Trata-se de expediente formulado por R. L. S., G. G. G. S. S., N. M. S. S., M. F. G. S. K. e R. T. S., por meio de advogado regularmente constituído, que requerem a retificação do assento de casamento de seus genitores, lavrado aos 26 de março de 1955, perante a serventia extrajudicial da Senhora Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 39º Subdistrito Vila Madalena, Capital, para que dele passe a constar que o regime de bens adotado, à época das núpcias, pelos contraentes, foi aquele da Separação Legal de Bens. Os autos foram instruídos com os documentos de fls. 07/38. Houve a redistribuição do feito, a partir do MM. Juízo da 11ª Vara de Família do Foro de Santo Amaro, para esta Corregedoria Permanente, sem a interposição de recurso (fls. 39/42). A Senhora Oficial prestou esclarecimentos às fls. 48/65. A parte requerente reiterou os termos de sua peça inicial (fls. 68/71). O Ministério Público ofertou parecer (fls. 74/75). É o relatório. DECIDO. Cuida-se de pedido de providências ajuizado por R. L. S., G. G. G. S. S., N. M. S. S., M. F. G. S. K. e R. T. S., por meio de advogado regularmente constituído, pleiteando a retificação do assento de casamento de seus genitores, lavrado aos 26 de março de 1955, perante a serventia extrajudicial da Senhora Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 39º Subdistrito Vila Madalena, Capital, para que dele passe a constar que o regime de bens adotado, à época das núpcias, pelos contraentes, foi aquele da Separação Legal de Bens. Consta dos autos que os falecidos M. G. S. e M. L. S. casaram-se em 1955, na vigência do anterior Código Civil de 1916. Verifica-se, à luz da documentação carreada ao feito, incluindo-se a habilitação para o casamento acostada pela Senhora Oficial, que figurou como relação patrimonial entre os contraentes a "separação geral de bens" (fls. 52), indicada no assento de casamento apenas como "separação de bens". Apura-se, também da documentação, que a então nubente contava com dezessete anos de idade quando do enlace, sendo sua mãe falecida e seu pai se encontrando em outro Estado (não há informações adicionais), restando sob tutela. A tutora da menor autorizou o casamento (fls. 55/56). Bem por isso almejam os autores estabelecer a meação direcionada ao cônjuge varão sobrevivente, M. L. S., que faleceu um ano após a morte da esposa, requerendo para tanto que o respectivo assento seja alterado para que passe a figurar, como regime patrimonial do casamento a separação legal de bens, na interpretação dada pela Súmula 377 do STF. A seu turno, a Senhora Oficial, apontou que não há na habilitação para o matrimônio pacto antenupcial acostado, o que afasta o regime da separação convencional que exigiria tal documento. Nesse propósito, assevera a ilustre Registradora que a indicada "separação geral de bens" (fls. 52) provavelmente se refere ao regime legal, havendo sido imposto aos contraentes o regime obrigatório, em face da menoridade da noiva (fls. 55/56). Pois bem. O Código Civil de 1916 estabelecia regramento deveras diverso em relação ao casamento, os regimes de bens e suas consequências. Veja que, uma vez que o casamento ora em análise foi realizado na vigência daquela lei privada, o ato permanece regido naqueles termos, em consonância ao artigo 2.039 do atual Código Civil, havendo, todavia, larga margem para debate na doutrina e jurisprudência. Nesse aspecto, para citar a diversidade da matéria outrora estabelecida, em relação ao regime atual, temos que o artigo 183, inciso XI, do Código de 1916, aponta que a sujeição à tutela é impedimento para o casamento, cujo óbice pode ser transposto com a devida autorização para o ato ou suprimento judicial. De outro modo, regia o artigo 258, parágrafo único, inciso III, do referenciado Códex que, mesmo diante da autorização tutoral, haveria imposição de regime de bens, servindo a anuência tão somente para permitir o prosseguimento do enlace, ao revés do que ocorre na atualidade, quando, autorizado pelo representante legal, o menor em idade núbil pode escolher livremente o regime de bens. Por fim, o artigo 259 indicava que, no silêncio quanto a disposições específicas, mesmo não sendo o regime estabelecido como comunhão de bens, haveria comunicação quanto ao patrimônio adquirido na constância do casamento (o que ensejou a edição da Súmula 377 do STF, aprovada em Sessão Plenária daquela Corte aos 03.04.1964, que aduz que no "regime de separação legal de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento"). Em suma, o que se constata é a diferença dos regramentos privados, não se podendo afirmar, à luz desta análise documental, administrativa, qual o efetivo regime estabelecido pelos cônjuges, ensejando assim análise mais detida da questão posta nos autos. Não menos, é de se ressaltar que a alteração requerida pela parte autora tem o condão de afetar eventuais direitos de terceiros, alheios aos autos, uma vez que há diferentes regras sucessórias para os regimes elencados no Código Privado de 1916 (conf. artigos 256 a 314), a depender do entendimento perseguido, não sendo o caso de se fazer equivalências, de pronto, aos acordos patrimoniais atuais. Por todo o narrado, é certo que o caso concreto exige instrução de maior profundidade, constatando-se assim que não há elementos para fundamentar a retificação pleiteada, nesta via administrativa, nos termos do artigo 110 da Lei de Registros Públicos, isto porque não se vislumbra a mera correção de erro que não exija qualquer indagação. Nesse sentido, assim dispõe o artigo 110 da Lei de Registros Públicos: Art. 110. O oficial retificará o registro, a averbação ou a anotação, de ofício ou a requerimento do interessado, mediante petição assinada pelo interessado, representante legal ou procurador, independentemente de prévia autorização judicial ou manifestação do Ministério Público, nos casos de: I - erros que não exijam qualquer indagação para a constatação

imediate de necessidade de sua correção; II - erro na transposição dos elementos constantes em ordens e mandados judiciais, termos ou requerimentos, bem como outros títulos a serem registrados, averbados ou anotados, e o documento utilizado para a referida averbação e/ ou retificação ficará arquivado no registro no cartório; III - inexatidão da ordem cronológica e sucessiva referente à numeração do livro, da folha, da página, do termo, bem como da data do registro; IV - ausência de indicação do Município relativo ao nascimento ou naturalidade do registrado, nas hipóteses em que existir descrição precisa do endereço do local do nascimento; V - elevação de Distrito a Município ou alteração de suas nomenclaturas por força de lei. Bem assim, considerando-se a extensão do pedido, com destaque para a repercussão registrária, que pode ensejar, inclusive, reflexos a direitos de terceiros, vale dizer que a pretensão retificatória não comporta acolhimento na via processual eleita, administrativa, reclamando a observância do procedimento judicial indicado na Lei de Registros Públicos, pelo artigo 109, para a obtenção da finalidade almejada. Sublinhe-se que não houve interposição de recurso, pela parte autora, quando da redistribuição do feito a este Juízo Administrativo. Por conseguinte, indefiro o pedido nesta via administrativa, devendo os Senhores Requerentes buscarem a retificação pelo artigo 109 da Lei de Registros Públicos, pela via jurisdicional própria. Destarte, à míngua de outra providência administrativa a ser adotada, determino o arquivamento dos autos. Ciência à Senhora Oficial Registradora e ao Ministério Público. P.I.C. - ADV: EDUARDA NATANI OLIVEIRA (OAB 413132/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1055484-76.2020.8.26.0100**

## **Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais**

Processo 1055484-76.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais - A.M.M. - Vistos, Fls. 69/71: consigno que as providências no limitado âmbito administrativo desta Corregedoria Permanente, delineadas tão somente pelas buscas de assento de nascimento da interessada, já foram adotadas, certo que as demais, conforme mencionado na deliberação de fl. 19 e na r. sentença prolatada, refogem desta seara administrativa. De qualquer forma, o teor da documentação acostada posteriormente à r. sentença não atende adequadamente o art. 46, par. 1º, da Lei n. 6015/73. Assim, em sendo o caso de registro de nascimento na modalidade tardia, assevero que o cumprimento desta normativa deverá se dar juntamente ao Registro Civil das Pessoas Naturais atinente ao local do domicílio da interessada. Destarte, mormente considerado, ainda, o teor da cota ministerial retro, mantenho o outrora decidido. Após, não havendo outras providências a serem adotadas, certificado o trânsito em julgado, ao arquivo. Ciência ao MP. Int. - ADV: REGINA CONCEIÇÃO DA SILVA (OAB 354251/SP), ALMIR CONCEIÇÃO DA SILVA (OAB 205028/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1088803-35.2020.8.26.0100**

## **Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais**

Processo 1088803-35.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais - F.M.S. - Vistos, Diligencie-se nos termos da cota retro do Ministério Público, que acolho. Com a vinda da documentação, manifeste-se a Sra. Registradora, encaminhando-se, a seguir, os autos ao MP. Int. - ADV: OCTAVIANO BAZILIO DUARTE FILHO (OAB 173448/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---