



# Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

**10/12/2020**

Edição N° 225



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



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

COMUNICADOS

### **DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2019/13578**

Aprovo o parecer da MM.<sup>a</sup> Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, rejeito a proposta de uniformização de entendimento administrativo apresentada. Oficie-se ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Cubatão/SP, para ciência e comunicação à Oficial registradora

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1381/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações da unidade supramencionada, noticiando a existência de uma certidão de nascimento, supostamente falsa, matrícula nº 121830 01 55 1993 1 00102 122 0003029-73, em nome de Douglas Fernandes dos Santos, supostamente expedida em 11/11/2011

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1382/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos da Comarca de Forquilha/SC, acerca da inutilização do papel de segurança para ato de oposição de apostilamento nº A6332810

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1383/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Escritania de Paz do Município de Iomerê da Comarca de Videira/SC, acerca das inutilizações dos papéis de segurança para ato de oposição de apostilamento

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1384/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Ofício de Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de Araranguá/SC, acerca das inutilizações dos papéis de segurança para ato de oposição de apostilamento nº A5274075, A5274098, A5274156, A5274177, A5274210, A5274321 e A5274390

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1385/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do 2º Tabelionato de Notas e Protestos e Título de Blumenau/SC, acerca das inutilizações dos papéis de segurança para ato de oposição de apostilamento nº A6265540, A6265542 e A6265549

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1386/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Escritania de Paz Do Município de Mirim Doce da Comarca de Taió/SC, acerca das inutilizações dos papéis de segurança para ato de oposição de apostilamento

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1387/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Escritania de Paz do Município de Abdon Batista da Comarca de Anita Garibaldi/ SC, acerca da inutilização do papel de segurança para ato de oposição de apostilamento nº A3949501

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1388/2020**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do 2º Tabelionato de Notas e Protestos e Títulos da Comarca de Blumenau/SC, acerca das inutilizações dos papéis de segurança para ato de oposição de apostilamento nº A6265506, A6265505 e A6265527



## 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 1017696-20.2019.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante JURANDIR DA CONCEIÇÃO DE SÁ, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

**CSM - INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO**

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃOS

**SEMA 1.1.3 - Nº 1002165-36.2019.8.26.0390**

RESULTADO DA 33ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 09/12/2020

**SEMA 1.1.3**

PAUTA PARA A 34ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

**TJSP - SEMA 1.1**

PROCESSOS ENTRADOS EM 09/12/2020



ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

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

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1083324-61.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1084977-98.2020.8.26.0100**

Dúvida - Notas

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1114314-35.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1115579-72.2020.8.26.0100**

Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0041153-09.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0053103-15.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1026437-57.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Assento de casamento

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1092681-02.2019.8.26.0100**

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1114472-90.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Liminar

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1115070-44.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0011657-32.2020.8.26.0100**

â Processo Administrativo - REGISTROS PÚBLICOS

**DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2019/13578**

**Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, rejeito a proposta de uniformização de entendimento administrativo apresentada. Oficie-se ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Cubatão/SP, para ciência e comunicação à Oficial registradora**

PROCESSO Nº 2019/13578 (Processo Digital) - SÃO PAULO - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, rejeito a

proposta de uniformização de entendimento administrativo apresentada. Oficie-se ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Cubatão/SP, para ciência e comunicação à Oficial registradora. Publique-se. São Paulo, 01 de dezembro de 2020. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1381/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações da unidade supramencionada, noticiando a existência de uma certidão de nascimento, supostamente falsa, matrícula nº 121830 01 55 1993 1 00102 122 0003029-73, em nome de Douglas Fernandes dos Santos, supostamente expedida em 11/11/2011**

COMUNICADO CG Nº 1381/2020

PROCESSO Nº 2020/118460 - DUARTINA - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO MUNICÍPIO DE UBIRAJARA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações da unidade supramencionada, noticiando a existência de uma certidão de nascimento, supostamente falsa, matrícula nº 121830 01 55 1993 1 00102 122 0003029-73, em nome de Douglas Fernandes dos Santos, supostamente expedida em 11/11/2011, uma vez que a referida serventia não possui o livro indicado, bem como não foi localizado nenhum registro com os dados constantes no documento.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1382/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos da Comarca de Forquilha/SC, acerca da inutilização do papel de segurança para ato de oposição de apostilamento nº A6332810**

COMUNICADO CG Nº 1382/2020

PROCESSO Nº 2020/86531 - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos da Comarca de Forquilha/SC, acerca da inutilização do papel de segurança para ato de oposição de apostilamento nº A6332810.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1383/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Escritania de Paz do Município de Iomerê da Comarca de Videira/SC, acerca das inutilizações dos papeis de segurança para ato de oposição de apostilamento**

COMUNICADO CG Nº 1383/2020

PROCESSO Nº 2020/85605 - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Escritania de Paz do Município de Iomerê da Comarca de Videira/SC,

acerca das inutilizações dos papéis de segurança para ato de oposição de apostilamento nº A1680927, A1680954 , A1680955,A16809 19, A1680918, A1680786, A1680692, A1680693, A1680685, A1680664, A1680766, A1680751, A1680737, A1680740, A1680739, A168 0738, A1680789, A1680681, A1680829, A1680800.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1384/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Ofício de Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de Araranguá/SC, acerca das inutilizações dos papéis de segurança para ato de oposição de apostilamento nº A5274075, A5274098, A5274156, A5274177, A5274210, A5274321 e A5274390**

COMUNICADO CG Nº 1384/2020

PROCESSO Nº 2020/85605 - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Ofício de Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de Araranguá/SC, acerca das inutilizações dos papéis de segurança para ato de oposição de apostilamento nº A5274075, A5274098, A5274156, A5274177, A5274210, A5274321 e A5274390.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1385/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do 2º Tabelionato de Notas e Protestos e Título de Blumenau/SC, acerca das inutilizações dos papéis de segurança para ato de oposição de apostilamento nº A6265540, A6265542 e A6265549**

COMUNICADO CG Nº 1385/2020

PROCESSO Nº 2020/87845 - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do 2º Tabelionato de Notas e Protestos e Título de Blumenau/SC, acerca das inutilizações dos papéis de segurança para ato de oposição de apostilamento nº A6265540, A6265542 e A6265549.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1386/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Escritania de Paz Do Município de Mirim Doce da Comarca de Taió/SC, acerca das inutilizações dos papéis de segurança para ato de oposição de apostilamento**

COMUNICADO CG Nº 1386/2020

PROCESSO Nº 2020/87848 - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Escritania de Paz Do Município de Mirim Doce da Comarca de Taió/SC, acerca das inutilizações dos papéis de segurança para ato de oposição de apostilamento nº A5666176, A5666194, A5860832, A5860833, A5860834, A5860835, A5860878, A5860894, A5860920, A5860947, A5860965, A5860973,

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1387/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Escrivania de Paz do Município de Abdon Batista da Comarca de Anita Garibaldi/ SC, acerca da inutilização do papel de segurança para ato de oposição de apostilamento nº A3949501**

COMUNICADO CG Nº 1387/2020

PROCESSO Nº 2020/88833 - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Escrivania de Paz do Município de Abdon Batista da Comarca de Anita Garibaldi/ SC, acerca da inutilização do papel de segurança para ato de oposição de apostilamento nº A3949501.

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1388/2020**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do 2º Tabelionato de Notas e Protestos e Títulos da Comarca de Blumenau/SC, acerca das inutilizações dos papeis de segurança para ato de oposição de apostilamento nº A6265506, A6265505 e A6265527**

COMUNICADO CG Nº 1388/2020

PROCESSO Nº 2020/90353 - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do 2º Tabelionato de Notas e Protestos e Títulos da Comarca de Blumenau/SC, acerca das inutilizações dos papeis de segurança para ato de oposição de apostilamento nº A6265506, A6265505 e A6265527.

---

**CSM - ACÓRDÃO**

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017696-20.2019.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante JURANDIR DA CONCEIÇÃO DE SÁ, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TITULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURIDICA OSASCO.**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 1017696-20.2019.8.26.0405

Registro: 2020.0000785369

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017696-20.2019.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante JURANDIR DA CONCEIÇÃO DE SÁ, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURIDICA OSASCO.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, mantendo integralmente a sentença apelada, 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, 11 de setembro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1017696-20.2019.8.26.0405

Apelante: Jurandir da Conceição de Sá

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica Osasco

VOTO Nº 31.141

Dúvida - Carta de adjudicação - Ação de adjudicação compulsória movida contra promitentes vendedores que não constam como proprietários no registro - Ausência de citação dos proprietários que constam do registro - Qualificação negativa - Títulos judiciais que se sujeitam à qualificação registraria, inexistindo conflito de decisões judiciais entre a sentença que julga o procedimento de dúvida e a sentença da adjudicação compulsória - Natureza administrativa da decisão do procedimento de dúvida - Princípio da continuidade - Ofensa em caso de registro de título judicial produzido em face de terceiro que não consta como proprietário do imóvel objeto da decisão judicial - Necessidade de matrícula do imóvel em nome dos réus da ação de adjudicação compulsória previamente à transmissão determinada na ação ou a citação dos proprietários registrais - Exigência mantida - Dúvida procedente - Recurso não provido.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto por Jurandir da Conceição de Sá, visando a reforma da sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Osasco, mantendo a recusa do registro de carta de adjudicação emitida em ação de adjudicação compulsória, entendendo pela necessidade da inclusão da Companhia Territorial de Osasco no polo passivo da ação nº 1011165-88.2014.8.26.0405, que tramitou pela 2ª Vara Cível de Osasco (fl. 127/128).

A dúvida foi suscitada pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Osasco, face ao protocolo nº 341.757, de 1º de julho de 2019, consistente em carta de adjudicação, fundada na necessidade de aditamento do título para que conste como parte na ação de adjudicação compulsória a Companhia Territorial de Osasco, na condição de proprietária, nos termos da transcrição nº 1.066/1926 do 4º Registro de Imóveis da Capital e da inscrição nº 45 do 5º Registro de Imóveis da Capital, bem como na retificação da guia de recolhimento do ITBI no campo "transmitentes".

O recurso sustenta, em resumo, que a ação de adjudicação compulsória foi julgada em desfavor de Cipava - Construtora e Imobiliária e Pavimentadora S.A. e que, ante o trânsito em julgado há mais de quatro anos, não há como se modificar o título judicial, devendo o Oficial de Registro cumprir o título judicial, havendo conflito entre as decisões judiciais; que o Ministério Público opinou pela improcedência da dúvida; que conforme a certidão nº 743695, do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, houve escritura pública de venda e compra, o imóvel foi prometido à venda pela Companhia Territorial de Osasco para a Cipava - Construtora, Imobiliária e Pavimentadora S.A., tendo recebido o preço e dado irrevogável quitação. Entende que a escritura de compra e venda com declaração de quitação é suficiente para a transmissão do imóvel para o apelante, que adquiriu da Cipava. Pretende o provimento da apelação, para que se determine o registro da carta de adjudicação (fl. 144/150).

A Procuradoria Geral de Justiça manifesta-se pelo não provimento do recurso (fl. 189/191).

É o relatório.

2. Conheço do recurso, eis que presentes seus requisitos objetivos e subjetivos de admissibilidade.

A pretensão do apelante é pelo afastamento da dúvida suscitada pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Osasco, que entende pela necessidade de correção do título judicial, já que o proprietário que consta do registro imobiliário Companhia Territorial de Osasco não foi citada na ação de adjudicação compulsória.

De plano, afasta-se o argumento do apelante no sentido da existência de conflito de decisões judiciais entre a sentença transitada em julgado proferida pela 2ª Vara Cível de Osasco, e a decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do registro imobiliário local, por se tratarem de jurisdições distintas.

A decisão judicial proferida pelo Juiz Corregedor Permanente tem natureza administrativa e autônoma em relação ao título judicial decorrente de sentença proferida em processo judicial em ação de adjudicação compulsória. Tratando-se de jurisdições com objeto distinto, não há que se falar em conflito de decisões judiciais que pressupõe, para sua existência, duas decisões judiciais proferidas por órgãos jurisdicionais de igual competência.

A questão aqui diz respeito à necessidade ou não de qualificação do título judicial que, por expressa determinação legal, deve ser decidida por decisão proferida pelo Juiz Corregedor Permanente, tendo em conta a obrigatoriedade de análise do cumprimento dos requisitos específicos previstos na legislação registral. Bem por isto, embora não existe possibilidade da modificação da decisão judicial pelo Juiz Corregedor Permanente no âmbito da decisão de dúvida registraria, é certa sua obrigação legal de apreciar a eficácia do título produzido para fins de ingresso no registro, respeitando-se os princípios registraes, especialmente o da continuidade e da especialidade subjetiva, evitando-se a quebra da segurança do conteúdo do registro imobiliário.

Desta forma, a questão aqui não diz respeito a eventual conflito entre decisões judiciais, pois duas delas não existem, mas sobre a correção ou não da qualificação negativa da carta de adjudicação pelo fato de não ter integrado o polo passivo da ação de adjudicação compulsória o proprietário do imóvel, conforme consta do registro imobiliário.

O "compromisso particular de promessa de cessão e transferência de direitos de compromisso de compra e venda" firmado entre o apelante e a Cipava tem por objeto o lote nº 11, da Quadra nº 11, do loteamento "Jardim Cipava", constando como promitente cedente Cipava Construtora Imobiliária e Pavimentadora S.A., Luis Antonio de Sampaio Doria e sua mulher, Jandira Sampaio Doria, Túlio Martini e sua mulher, Vicenza Maria Grazia Antonia Rosaria Passaro Martini, Roberto Costa de Abreu Sodré e sua mulher, Maria do Carmo Mellão de Abreu Sodré, Sylvestre Ferraz Egreja e sua mulher, Almey Viana Egreja, José Silvestre Viana Egreja e sua mulher, Celia Penteado Egreja, e outros, e como compromissários cessionários os autores da ação de adjudicação compulsória, Jerônimo da Conceição de Sá, Jurandir da Conceição de Sá e Jacira da Conceição de Sá (fl. 30).

O título dos outorgantes cedentes em relação ao imóvel é assim descrito:

"Por força de escritura pública de compromisso de compra e venda, de 16 de agosto de 1955, das notas do 11º Tabelionato desta Capital, livro 1.539, fls. 38 vº, devidamente averbada sob o nº 3.534, à margem da inscrição nº 45 do Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição desta Capital, e da escritura de cessão de direitos e obrigações das notas do 4º Tabelionato desta Capital, livro 812, fls. 19 vº, averbada sob o nº 5.548, no mesmo Registro Imobiliário, a COMPANHIA TERRITORIAL DE OSASCO, titular do domínio e posse do imóvel por força da transcrição nº 1.066, do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, se obrigou vender aos outorgantes, inteiramente livre e desembaraçada de hipotecas legais, judiciais ou convencionais, de servidões, de arrendamentos, dúvidas, litígios e dívidas, inclusive fiscais, uma gleba de terra situada em Osasco, denominada "Jardim Cipava", 14º Subdistrito, Comarca e Município desta Capital, com área total de 570.000 m², mais ou menos... Na forma do dispositivo expressa da escritura pública de compromisso de compra e venda acima referida, que foi celebrada sob condição de expressa irrevogabilidade e irretroatividade, ficaram os outorgantes autorizados a ceder e transferir os direitos, parceladamente, da mencionada promessa de venda, independente de anuência ou interferência do titular do domínio. A área maior da qual o "Jardim Cipava" foi destacado está regularmente inscrita, para os fins e efeitos do Decreto Lei nº 58, de 10 de Dezembro de 1937, no Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição desta Capital, sob o número 45 (quarenta e cinco), a 17 de janeiro de 1939."

O objeto do negócio tem origem na transcrição nº 1.066, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, conforme

certidão nº 576.401/2014, do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fl. 42). Referida transcrição nº 1.066, data de 11 de maio de 1926, englobando área total de 4.212.975,00 m², pertencendo primitivamente ao 1º RI da Capital, posteriormente ao 2º RI da Capital, passando então a pertencer ao 4º RI da Capital, de 09.12.1925 a 25.12.1927, passando ao 5º RI da Capital, voltando a pertencer ao 2º RI da Capital e, atualmente ao 10º RI da Capital, e hoje em parte em Osasco, pertencendo primitivamente ao 1º RI da Capital, passando ao 4º RI da Capital de 09.12.1925 a 25.12.1927, quando passou a pertencer ao 5º RI da Capital, tendo por proprietária Companhia Territorial de Osasco (fl. 72), não constando transcrição anterior e alienação.

Não consta dos autos comprovação de que a Cipava tenha sido constituída procuradora da Companhia Territorial de Osasco S.A., com poderes para a transmissão da propriedade do imóvel em questão, limitando-se a prova dos autos aos poderes constituídos em favor da Cipava pela Companhia Fazenda Belém, para representar os mandantes perante a Companhia Territorial de Osasco. Ou seja, não foi a Cipava constituída pela proprietária da área como sua procuradora por força do compromisso de compra e venda, afastando-se a situação concreta daqueles casos em que se admite a transmissão direta, pelo promitente vendedor, de imóvel adquirido anteriormente por compromisso irrevogável quitado com poderes para a outorga da escritura definitiva de compra e venda em favor de promitentes compradores, em nome do titular do domínio, por conta de representação convencional exercida pelo promitente comprador.

Neste caso, não se vê a possibilidade de transferência do registro da propriedade diretamente da Companhia Territorial de Osasco aos adjudicantes, em ação movida contra a original promitente compradora do imóvel (Cipava) que, por ato particular, transferiu seus direitos aos terceiros particulares.

Se a titular do domínio não o transmitiu por ato válido por si ou por representante, nem figurou no polo passivo de ação na qual se busca justamente tal transmissão, impossível o cumprimento da carta de adjudicação, por quebra do princípio da continuidade registral, não importando a origem do título judicial em ação de adjudicação compulsória, vez que não imune à qualificação registral, conforme doutrina de Ricardo Arcoverde Credie (Adjudicação compulsória. 9ª ed., São Paulo: Malheiros, 2004, p. 90):

"Uma primeira questão nos ocorre: os atos administrativos decorrentes das sentenças constitutivas, da assim dita execução imprópria destas sentenças (representados por certidões, mandados ou cartas de sentença), obrigam o oficial do registro de Imóveis a proceder ao ato registral?

Evidente que não.

A sentença, de per si, não transfere o domínio, como os atos de expropriação de mesmo nome ocorrentes em outros procedimentos também não o transferem, posto que sempre dependentes do registro. Somente o efeito translativo do registro imobiliário, como frisamos linhas atrás, é que efetivamente transfere a propriedade.

Se o vendedor promete outorgar escritura, na hipótese de descumprimento o Estado só faz emitir declaração de vontade com o mesmo efeito do ato não praticado...

É correto que, nessa ordem de ideias, expedida carta de sentença, mandado ou simples cópia do ato decisório e respectivo trânsito em julgado, não está o serventuário do Registro de Imóveis obrigado a transcrever tal título. Se ocorrer qualquer circunstância impeditiva, poderá ele solicitar que o interessado a supra, ou poderá, ainda, fazer instaurar o processo de dúvida, sendo o caso."

Assim, não constando registro em nome dos réus da ação de adjudicação compulsória, na condição de compromissários vendedores e cessionários de direitos em face do titular dominial, necessária a inscrição da propriedade em nome dos réus antes de se registrar a carta de adjudicação, pena de ofensa ao art. 195 da Lei nº 6.015/1973:

"Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro."

Sem que os réus da ação de adjudicação compulsória figurem como proprietários registrais, nem que haja a citação dos proprietários constantes da inscrição no registro imobiliário, impossível o ingresso da carta de adjudicação pretendida, pena de ofensa ao princípio da continuidade registral.

3. Por tais fundamentos, NEGOU PROVIMENTO ao recurso, mantendo integralmente a sentença apelada.

RICARDO ANAFE

---

**CSM - INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO**  
**INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃOS**

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1017696-20.2019.8.26.0405 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Osasco - Apelante: Jurandir da Conceição de Sá - Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica Osasco - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, mantendo integralmente a sentença apelada, v.u. - DÚVIDA - CARTA DE ADJUDICAÇÃO - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA MOVIDA CONTRA PROMITENTES VENDEDORES QUE NÃO CONSTAM COMO PROPRIETÁRIOS NO REGISTRO - AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS QUE CONSTAM DO REGISTRO - QUALIFICAÇÃO NEGATIVA - TÍTULOS JUDICIAIS QUE SE SUJEITAM À QUALIFICAÇÃO REGISTRARIA, INEXISTINDO CONFLITO DE DECISÕES JUDICIAIS ENTRE A SENTENÇA QUE JULGA O PROCEDIMENTO DE DÚVIDA E A SENTENÇA DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - NATUREZA ADMINISTRATIVA DA DECISÃO DO PROCEDIMENTO DE DÚVIDA - PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE - OFENSA EM CASO DE REGISTRO DE TÍTULO JUDICIAL PRODUZIDO EM FACE DE TERCEIRO QUE NÃO CONSTA COMO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA DECISÃO JUDICIAL - NECESSIDADE DE MATRÍCULA DO IMÓVEL EM NOME DOS RÉUS DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PREVIAMENTE À TRANSMISSÃO DETERMINADA NA AÇÃO OU A CITAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS - EXIGÊNCIA MANTIDA - DÚVIDA PROCEDENTE - RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Antonio Carlos Ferraz (OAB: 317483/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**SEMA 1.1.3 - Nº 1002165-36.2019.8.26.0390**  
**RESULTADO DA 33ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA**  
**MAGISTRATURA DE 09/12/2020**

RESULTADO DA 33ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 09/12/2020

(PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013)

(...)

DÚVIDA REGISTRÁRIA - PROCESSO DIGITAL

31. Nº 1002165-36.2019.8.26.0390 - APELAÇÃO - NOVA GRANADA - Apelante: Triângulo Mineiro Transmissora S/A. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Nova Granada. Relator: Des. Ricardo Anafe. Advogados: CRISTIANO AMARO RODRIGUES - OAB/MG nº 84.933 e MARCOS EDMAR RAMOS ALVARES DA SILVA - OAB/MG nº 110.856. - Negaram provimento, v.u.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**SEMA 1.1.3**  
**PAUTA PARA A 34ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

PAUTA PARA A 34ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

(PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013)

(...)

DÚVIDAS REGISTRÁRIAS - PROCESSOS DIGITAIS

08. Nº 1001529-97.2019.8.26.0575 - APELAÇÃO - SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - Apelante: Aparecida Neiva Breda Dornelas. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São José do Rio Pardo. Relator: Des. Ricardo Anafe.

Advogados: Carlos Ferreira Da Costa Neto - OAB/SP nº 346.902 e Maria Aparecida F. da C. Carvalho - OAB/SP nº 63.110.

09. Nº 1045783-91.2020.8.26.0100 - APELAÇÃO - SÃO PAULO - Apelante: Limodan Participações Ltda. Apelado: 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital. Relator: Des. Ricardo Anafe. Advogadas: Aline Ferreira Dantas - OAB/SP nº 393.991 e Elisa Junqueira Figueiredo Taliberti - OAB/SP nº 148.842.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### TJSP - SEMA 1.1

## PROCESSOS ENTRADOS EM 09/12/2020

PROCESSOS ENTRADOS EM 09/12/2020

1010738-19.2020.8.26.0361; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Mogi das Cruzes; Vara: 3ª Vara Cível; Ação: Dúvida; Nº origem: 1010738-19.2020.8.26.0361; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda; Advogada: Camilla Rosa de Souza (OAB: 194373/SP); Advogada: Rosangela Favarin Ferreira (OAB: 181932/SP); Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi das Cruzes/SP

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1083324-61.2020.8.26.0100

## Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1083324-61.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Rua dos Alpes Empreendimentos Imobiliários Ltda - Vistos. Recebo o recurso administrativo interposto pela requerente às fls.291/308 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: MONAISA MARQUES DE CASTRO (OAB 249468/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1084977-98.2020.8.26.0100

## Dúvida - Notas

Processo 1084977-98.2020.8.26.0100

Dúvida - Notas - Geraldo Passarelli Príncipe Coelho - Vistos em correição. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 15º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Geraldo Passarelli Príncipe Coelho, diante da negativa de se proceder ao registro da carta de adjudicação expedida pelo MMº Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro (processo nº 0004984-26.2020.8.26.0002), referente ao imóvel matriculado sob nº 132.607. O óbice registrário refere-se à existência de ordem de indisponibilidade em nome de uma das empresas titulares de domínio, denominada "Grupo OK Construções e Empreendimentos LTDA EPP", conforme averbações nºs 79, 87, 116, 231 e 236. Juntou documentos às fls.07/288. O suscitado manifestou-se às fls.289/290, requerendo a apreciação da questão. O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls.294/296). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Ressalto que houve erro material do registrador em relação ao número da matrícula do imóvel, sendo correto o nº 132.607 e não 132.507. Com razão o Registrador, bem como a D. Promotora de Justiça. Preliminarmente, cumpre destacar que os títulos judiciais não estão isentos de qualificação, positiva ou negativa, para ingresso no fólio real. O Egrégio Conselho Superior da Magistratura já decidiu que a qualificação negativa do título judicial não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n.413-6/7). No ordenamento jurídico pátrio, incumbe ao registrador, no exercício do dever de qualificar o título que lhe é apresentado, examinar o aspecto formal, extrínseco, e observar os princípios que regem e norteiam os registros públicos, dentre eles, o da legalidade, que consiste na aceitação para registro somente do título que estiver de acordo com a lei. A análise do título deve obedecer a regras técnicas e objetivas, o desempenho dessa função atribuída ao Registrador, deve ser exercida com independência, exigindo largo conhecimento jurídico. Neste contexto, de acordo com o princípio tempus regit actum, à qualificação do título aplicam-se as exigências legais contemporâneas ao registro, e não as que vigoravam ao tempo de sua lavratura. O Egrégio Conselho Superior da Magistratura tem considerado que, para fins de registro, não importa o momento da celebração do contrato, em

atenção ao princípio "tempus regit actum", sujeitando-se o título à lei vigente ao tempo de sua apresentação (Apelação Cível nº 115-6/7, rel. José Mário Antonio Cardinale, nº 777-6/7, rel. Ruy Camilo, nº 530-6/0, rel. Gilberto Passos de Freitas, e, o de nº 0004535-52.2011.8.26.0562). Assim, a qualificação do título é feita no momento de sua apresentação e não quando expedida a carta de adjudicação em favor do suscitado. De acordo com a matrícula juntada às fls. 83/190, constam averbadas ordens de indisponibilidades em nome da co titular de domínio Grupo OK Construções e Empreendimentos LTDA EPP, na proporção de 50%, resultando na impossibilidade da prática de qualquer ato na mencionada matrícula, ressalvada decisão judicial determinando o levantamento dos gravames. A questão já foi objeto de análise pelo Egrégio Conselho Superior da Magistratura: " Registro de Imóveis - Divórcio - Formal de partilha - Título apresentado após a averbação da indisponibilidade-Tempus regit actum - Jurisprudência do CSM - Registro indeferido - Dúvida procedente - Recurso não provido" (Apelação nº 0000884-32.2015.8.26.0025, rel. Des. Dr. Manoel de Queiroz Pereira Calças). "Registro de Imóveis - Dúvida - Escritura Pública de separação consensual lavrada antes da averbação da indisponibilidade de bens, porém, apresentada para registro posteriormente - impossibilidade do registro, em observância ao princípio tempusregit actum necessidade de prévio cancelamento da averbação autorizado por quem a decretou - recusa correta da oficial - Dúvida procedente Recurso não provido" (Apelação nº 0001748-75.2013.8.26.0337, rel. Des. Elliot Akel). A questão colocada a desate também foi objeto de recente decisão pelo Egrégio Conselho Superior da Magistratura: "REGISTRO DE IMÓVEIS Adjudicação compulsória Alienação voluntária Apresentação do título em data posterior a ordem de indisponibilidade Recurso não provido." (Apelação Cível nº 1014772-77.2019.8.26.0068, Rel: Corregedor Geral da Justiça: Drº Ricardo Anafe, DJ: 19/08/2020). Confira-se do corpo do Acórdão: "A época da apresentação do título para registro existiam inúmeras ordens de indisponibilidade regularmente averbadas na matrícula nº 93.891, motivo bastante e acertado para justificar a nota de exigência emitida pelo Registrador de Imóveis de Barueri. Vale mencionar que é pacífica a jurisprudência do Colendo Conselho Superior da Magistratura no sentido de que a ordem de indisponibilidade obsta a alienação voluntária do bem, mas não a forçada. Tal entendimento está em harmonia com os julgados do E. Superior Tribunal de Justiça (RE 512.398) e com o disposto no item 405 do Capítulo XX das NSCGJ: 405. As indisponibilidades averbadas nos termos do Provimento CG nº 13/2012, e na forma do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho e 1991, não impedem a alienação, oneração e constrição judiciais do imóvel. Nesse sentido O Conselho Superior da Magistratura tem entendimento pacífico de que, embora a indisponibilidade não impeça a alienação forçada, obsta a voluntária. Subsistente a penhora, advinda de dívida com o INSS, a indisponibilidade, decorrente do art. 53, § 1º, da Lei Registro de Imóveis- Dúvida Escritura pública de confissão de dívida com pacto adjeto de constituição de propriedade fiduciária e outras avenças -Imóvel indisponível-Penhora, em execução fiscal, a favor da Fazenda Nacional e da União-Recusa do registro com base no artigo 53, § 1º, Lei nº 8.212/91 -Alienação voluntária-Irrelevância da aquisição anterior por alienação forçada-Registro inviável-Dúvida procedente-Recurso desprovido, com observação (Apelação nº 3003761-77.2013.8.26.0019, Rel. Elliot Akel, j. 03.06.2014)" Daí decorre que somente quem determinou a indisponibilidade poderá levantar o gravame, não cabendo a este Juízo administrativo intervir nas decisões ou ordens emanadas por outros Juízos, que detém competência exclusiva para analisar ou modificar suas decisões, devendo o suscitado formular pedido de levantamento do gravame perante o juízo que expediu a ordem, para posterior registro da carta de adjudicação. Diante do exposto, julgo procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 15º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Geraldo Passarelli Príncipe Coelho, e consequentemente mantenho o óbice registrário. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: CAIO DE ALMEIDA FARIA (OAB 428061/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1114314-35.2020.8.26.0100**

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

Processo 1114314-35.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Mario Rosenthal - - Claudia Behmer Rosenthal - Vistos. Tendo em vista o documento de fls.79/80, defiro a prioridade na tramitação do feito. Anote-se, tarjando os autos. Cumpra-se a z. Serventia a decisão de fl.76. Int. - ADV: RUI TRENCH DE ALCANTARA SANTOS (OAB 254129/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1115579-72.2020.8.26.0100**

## **Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis**

Processo 1115579-72.2020.8.26.0100

Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis - Karina Ortega Amad Herzog - Vistos. Indefiro o pedido de liminar. A matéria não comporta solução provisória, que ofenderia a segurança jurídica que dos registros públicos se espera. A publicidade registral enseja uma presunção de direito, típica do sistema, incompatível com situações provisórias, sob pena de atingir direitos de terceiros de boa fé. No mais, informe a suscitante se há prenotação do título que se pretende registrar. Em caso positivo, deverá juntar o protocolo no prazo de 10 (dez) dias. Em caso negativo, deverá apresentar o documento original que pretende registrar junto à Serventia Extrajudicial, no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de extinção e arquivamento. Deverá o Registrador informar, em 5 (cinco) dias após o prazo acima, se houve a prenotação, bem como se permanece o óbice registrário. Por fim, abra-se vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: ANTONIO FLÁVIO COIMBRA MOTTA RODRIGUES DE CASTRO (OAB 421398/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

## 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0041153-09.2020.8.26.0100

### Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0041153-09.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - C.G.J. - J.M.S.C. e outros - Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Benacchio VISTOS, Cuida-se de pedido de providências instaurado a partir de representação da Senhora J. M. S. C., por meio da E. Corregedoria Geral da Justiça, noticiando supostas irregularidades na lavratura de Escrituras Públicas relacionadas aos bens deixados por sua falecida genitora, realizadas perante o 4º e 6º Tabelionato de Notas da Capital e Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do 29º Subdistrito Santo Amaro, Capital. Os autos foram inicialmente instruídos com os documentos de fls. 02/76. Posteriormente, a Senhora Representante acostou cópias às fls. 79/225. O Senhor 4º Tabelião de Notas prestou esclarecimentos às fls. 227/242. O Senhor 6º Tabelião de Notas manifestou-se às fls. 243/247. O Senhor Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do 29º Subdistrito Santo Amaro, Capital, ofereceu explicações às fls. 248/324. A Senhora Representante tornou aos autos para reiterar os termos de seu protesto inicial, às fls. 326/352, 366/374, 379/398 e 400/402. O Ministério Público ofertou parecer pugnando pelo arquivamento da representação, no entendimento de que não há indícios de descumprimento do dever funcional por parte dos Delegatários correccionados (fls. 357/359 e 399). É o relatório. Decido. Trata-se de representação formulada pela Senhora J. M. S. C., advogada, autando em causa própria, que se insurge contra supostas irregularidades na lavratura de Escrituras Públicas referentes aos bens deixados por sua falecida genitora, realizadas perante o 4º e 6º Tabelionato de Notas da Capital e Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do 29º Subdistrito Santo Amaro, Capital. De início, consigno à parte requerente, que a matéria posta em controvérsia no bojo dos presentes autos será objeto de apreciação, como pedido de providências, no limitado campo de atribuição desta Corregedoria Permanente, que desempenha, dentre outras atividades, a verificação dos cumprimentos dos deveres e obrigações dos titulares de delegações afeta à Corregedoria Permanente desta 2ª Vara de Registros Públicos da Capital. No mais, conforme referenciado à Senhora Representante pela ilustre Promotora de Justiça, providências relativas aos bens imóveis devem ser requeridas, se o caso, junto da Corregedoria Permanente dos Registros de Imóveis competentes. Nessa perspectiva aqui não serão tratadas ou analisados os fatos que se encontram em exame na seara jurisdicional, como informado nos autos. Feitos tais esclarecimentos iniciais, passo à análise dos fatos narrados e do mérito da demanda. Insurge-se a Senhora Representante, em breve síntese dos fatos alegados, aduzindo negligência por parte das Serventias Extrajudiciais, referindo que seu genitor constou indevidamente, por suposto erro imputável aos Titulares, como herdeiro de sua falecida mãe, não sendo observado o estado civil da extinta, à época do passamento. Afirma, ainda, que não foram declarados parte dos bens comuns do ex-casal, consistentes em cotas societárias de empresas administradas por seu pai, que fora casado com a de cujus no regime da comunhão universal de bens, não havendo sido efetuada a partilha por ocasião da separação judicial ou posterior divórcio do casal. A seu turno, o Senhor 4º Tabelião de Notas da Capital, responsável pela lavratura da Escritura Pública do Inventário e Partilha dos bens deixados por M. C. M., realizada aos 23 de março de 2018 e inscrita no Livro 3286, páginas 127/132, veio aos autos para informar que não há qualquer irregularidade no ato notarial combatido pela Senhora Reclamante. Com efeito, esclareceu o ilustre Notário que da referida Escritura de Inventário e Partilha, a Senhora Representante e sua irmã, únicas filhas da falecida, constaram corretamente como únicas herdeiras da de cujus. Ainda, indicou que do referido instrumento público figuraram apenas ativos financeiros, fazendo-se a ressalva da existência de outros bens pendentes de regularização, que seriam objeto de sobrepartilha. Destacou, ainda, que o ex-cônjuge da extinta, pai da Senhora Interessada, foi o advogado assistente presente na realização do ato. Nesse sentido, asseverou o Senhor 4º Tabelião de Notas que as reclamadas cotas societárias não foram incluídas no Inventário Extrajudicial em razão de que não lhe foram apresentadas pelas herdeiras ou pelo advogado, a quem cabia a apresentação do patrimônio, não havendo meios da serventia ter conhecimento de tais bens sem que fossem noticiados pelos interessados. Ademais, com a ressalva feita, é certo que as cotas se inserem no âmbito dos bens pendentes de regularização, podendo ser objeto de aditamento posterior. Por fim, conclui seus esclarecimentos, o d. Tabelião, noticiando que foram lavrados em sua

serventia, também, em nome da falecida, Instrumento de Procuração, datado de 2010, e Escritura de Venda e Compra, na qual a de cujus e seu ex-cônjuge figuraram como vendedores de bem imóvel de sua propriedade. Ato contínuo, o Senhor 6º Tabelião de Notas da Capital acostou manifestação informando que em sua unidade foi lavrada, aos 28 de janeiro de 2019, Escritura de Venda e Compra de bem imóvel, no Livro 3883, páginas 383/387, na qual o pai da Senhora Reclamante, ex-cônjuge da falecida, entre outros, inclusive a própria requerente, figurou como vendedor de sua cota-parte de propriedade que fora adquirida em copropriedade com outros interessados. Nesse sentido, explica o Senhor Tabelião que o vendedor não constou como herdeiro da de cujus no referido instrumento de venda e compra, mas sim como titular de cota-parte do bem, que possuía outros proprietários. Ressalta o ilustre Delegatário que o direito sobre o bem não decorre de herança ou meação, mas sim da compra realizada pelo Senhor S. S. C.. Ainda, assevera que o ex-cônjuge estampa a matrícula do indigitado imóvel como um dos proprietários e sobre o bem não havia qualquer pendência que inviabilizaria a lavratura do ato notarial, sendo certo que o instrumento público foi regularmente realizado, não havendo que se falar em erro por parte de sua serventia extrajudicial. Por fim, aponta que a Senhora Reclamante participou pessoalmente, como uma das outorgantes, da lavratura da Escritura Pública, ora impugnada. No mesmo propósito, manifestou-se o Senhor Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do 29º Subdistrito Santo Amaro, Capital, noticiando a regularidade de todos os atos notariais lavrados em sua serventia, no qual figuram direitos relacionados à de cujus. Informa que foram realizados cinco atos notariais perante sua unidade, relativos a direitos do interesse da de cujus, consistentes em duas Procurações Públicas, de 13 de setembro de 2019, uma Escritura de Inventário Adicional, datada de 07 de dezembro de 2018, e duas Escrituras de Retificação, Aditamento e Ratificação do Inventário Adicional, datadas de 18 de julho e 13 de setembro de 2019. Sublinha, ainda, o d. Titular, que no Instrumento de Mandato inserto no livro 1463, às fls. 243/244, a própria reclamante e sua irmã constituíram seu genitor como procurador, com poderes gerais de administração, inclusive para alienar e onerar bens. No mesmo sentido, aponta que não houve equívoco quanto à participação do ex-cônjuge em qualquer dos instrumentos. Ao revés do que indica a Senhora Representante, somente ela e sua irmã figuraram como herdeiras da extinta na Escritura de Sobrepartilha, sendo que o genitor compareceu como advogado assistente. No mesmo turno, na primeira Escritura de Retificação e Ratificação, o Senhor S. S. C., foi incluído no rol proprietário de dez dos doze imóveis partilhados, uma vez que possuía direito à meação e não herança, considerando-se que os bens foram adquiridos na constância do casamento, na comunhão universal, não havendo sido divididos quando da separação ou divórcio. Por fim, do mesmo modo em que referido pelo Senhor 4º Tabelião de Notas da Capital, o ilustre Delegatário do 6º Cartório de Notas afirma que as reclamadas cotas societárias não foram incluídas na Sobrepartilha ou nas Retificações-Ratificações, uma vez que não houveram por ser declaradas pelas herdeiras, não sendo possível exigir do Tabelião a investigação sobre os bens da falecida, cuja apresentação compete aos interessados. O Ministério Público acompanhou o feito e pugnou pelo arquivamento da representação, ante a inexistência de incúria funcional por parte dos Senhores Delegatários. Destacou que todos os envolvidos nos atos notariais são maiores e capazes, sendo todos advogados, com os devidos conhecimentos técnicos sobre a matéria. Pois bem. À luz da documentação carreada ao feito, bem como das manifestações acostadas, verifica-se que a Senhora Representante, advogada, participou de todos os atos que ora contesta. A Senhora J. M. S. C. figurou como herdeira, ao lado de sua irmã, na Escritura de Inventário, na Sobrepartilha e nas Retificações-Ratificações e como outorgante nas duas procurações lavradas. Ademais, na Escritura de Compra e Venda da lavra do 6º Tabelião de Notas, compareceu como uma das vendedoras. Conforme se infere dos esclarecimentos, e se comprova pela documentação acostada, os atos contestados são formalmente regulares. No mesmo sentido, no aspecto intrínseco das avenças que materializam, certo é que a Senhora Representante de todos participou e em todos apôs sua ciência e concordância, inclusive nomeando o genitor como Procurador. Dessa forma, a insurgência, conforme formulada, não pode prosperar nesta via administrativa-correicional, uma vez que as serventias extrajudiciais atuaram com a higidez e rigor formal que se espera dos Delegatários, não podendo ser responsabilizados por questões de ordem familiar que refogem do âmbito de atuação de seus misteres. Com efeito, relativamente ao rigor formal das Escrituras de Inventário, Sobrepartilha e Retificação-Ratificação, que fundamentam os outros atos contestados pela Reclamante, destaco que o item 118, do Capítulo XVI, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça elenca os documentos de apresentação obrigatória quando da lavratura de Escritura Pública de Inventário e Partilha. In verbis: 118. Na lavratura da escritura deverão ser apresentados os seguintes documentos: a) certidão de óbito do autor da herança; b) documento de identidade oficial e CPF das partes e do autor da herança; c) certidão comprobatória do vínculo de parentesco dos herdeiros; d) certidão de casamento do cônjuge sobrevivente e dos herdeiros casados e pacto antenupcial, se houver; e) certidão de propriedade de bens imóveis e direitos a eles relativos; f) documentos necessários à comprovação da titularidade dos bens móveis e direitos, se houver; g) certidão negativa ou certidão positiva com efeitos de negativa de tributos; h) CCIR emitido pelo INCRA, se houver imóvel rural a ser partilhado; i) certidão negativa conjunta da Receita Federal do Brasil e PGFN; j) certidão comprobatória da inexistência de testamento (Registro Central de Testamentos). Bem assim, conforme constou dos instrumentos públicos, às fls. 237/242, 255/265, 312/322 e 323/324 destes autos, tais documentos foram devidamente apresentados e arquivados perante as unidades extrajudiciais. Nessa senda, o protesto contra a posição do ex-cônjuge em relação aos bens ficou bem esclarecida pelos Senhores Delegatários, que comprovaram que sua intervenção se deu como coproprietário de fração ideal de imóveis, não havendo que se confundir seu direito com àquele pertencente às herdeiras. Noutro ponto, a insatisfação da Senhora Requerente, no sentido de que não figuraram todos os bens no

inventário e partilha, assim, não merece guarida, posto que tal medida não é de ser exigida das unidades, uma vez que não inserida no longo rol do item 118. Inclusive, houve ressalva quanto à existência de outros direitos. Ademais, as declarações efetuadas pelas herdeiras foram feitas sob condição formal e sob as penas da lei, partindo-se do princípio de que é a boa-fé e a probidade que regulam as interações negociais, inclusive extrajudiciais, especialmente familiares. Nesse quesito, boa-fé e probidade vem estampadas no próprio Código Civil, em seu artigo 422, que aponta que os "contratantes são obrigados guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé". Quanto a isso, leciona Fabio Ulhoa [in: Curso de direito civil: contratos, volume 3 [livro eletrônico] 2. Ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. P. 29.]: Em razão da cláusula geral da boa-fé objetiva, os contratantes devem-se, tanto nas negociações como na execução do contrato, mútuo respeito quanto aos direitos da outra parte. Condutas que denunciam ou sugerem o desrespeito como a ocultação de vícios da coisa caracterizam a ausência de boa-fé. No que tange à probidade, aponta Carlos Roberto Gonçalves [in: Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais. 16ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. P. 65.]: A probidade, mencionada no art. 422 do Código Civil, retrotranscrito, nada mais é senão um dos aspectos objetivos do princípio da boa-fé, podendo ser entendida como a honestidade de proceder ou a maneira criteriosa de cumprir todos os deveres, que são atribuídos ou cometidos à pessoa. Probidade e boa-fé se aplicam a todos os âmbitos da vida civil, não ficando restritas ao Direito Contratual. Assim, na seara extrajudicial, certo que os instrumentos notariais são a materialização das vontades das partes declarantes, tomadas perante uma pessoa especialmente designada para tal função o Notário quem, imbuído de fé pública, confere segurança jurídica a certos feitos de caráter formal, ocorre o mesmo: as partes devem atuar observando os princípios da boa-fé e probidade. Nas situações registradas pelos Notários, de certo que informações que dependem unicamente da declaração dos participantes e não podem de outra forma ser obtidas pelo Tabelião, repousam exatamente na confiança de que os envolvidos atuam dentro da probidade e boa-fé de todos esperada. No mais, a boa-fé esperada das partes também veda o comportamento contraditório, em Princípio daí decorrente, estampado pela expressão "venire contra factum proprium". A proibição do "venire contra factum proprium" objetiva a proteção das partes contra aquele que pretende atuar em contradição com comportamento assumido anteriormente. Nesse sentido, leciona Anderson Schreiber [in: Manual de direito civil: contemporâneo / Anderson Schreiber. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. P. 601]: A teoria dos atos próprios, expressa pela máxima nemo potest venire contra factum proprium (ninguém pode vir contra os próprios atos), impede que uma pessoa contrarie sua conduta anterior causando prejuízo a quem confiara na atitude inicial. Também chamada proibição de comportamento contraditório, a teoria dos atos próprios é reconhecida em diversos ordenamentos jurídicos como uma das muitas manifestações da cláusula geral de boa-fé objetiva. Sua função é a de evitar que a confiança legítima depositada por certa pessoa no comportamento adotado por outra seja lesada pela abrupta alteração desse comportamento. Por fim, no conhecimento da existência de outros bens, há sempre a possibilidade de se realizar a sobrepartilha, como inclusive foi feito em relação aos imóveis. Acaso entenda a Senhora Interessada ter sofrido prejuízos em razão da partilha efetuada, não se pode debitar a insatisfação à conta das serventias extrajudiciais, que em sua atuação, operaram dentro da normativa aplicável sobre a matéria. Nessa ordem de ideias, respeitados os argumentos da Senhora Representante, reputo satisfatórios os esclarecimentos prestados pelos Senhores Titulares, sendo forçoso convir que não há indícios de que as serventias correicionadas tenham atuado em desacordo com as normas legais ou concorrido de forma maliciosa em prejuízo à Senhora J.. Desse modo, não vislumbro responsabilidade funcional apta a ensejar a instauração de procedimento administrativo, no âmbito disciplinar. Noutro turno, certo que a discussão acerca da validade dos títulos extrajudiciais já se desenrola na esfera judicial competente, não há providências a serem determinadas, em âmbito administrativo, por esta Corregedoria Permanente. Destarte, determino o arquivamento dos autos. Ciência aos Senhores Titulares e ao Ministério Público. Encaminhe-se cópia desta r. Sentença, bem como senha dos autos, ante ao grande número de documentos acostados, à E. Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente como ofício. P.I.C. - ADV: JULIANA MARINS SACRAMENTO DE CASTRO (OAB 254776/ SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0053103-15.2020.8.26.0100**

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

Processo 0053103-15.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - A.P.M.L. - Vistos, 1. Inicialmente, imperioso destacar que ante a situação de excepcionalidade decorrente do Covid-19, consoante diretrizes do Tribunal de Justiça de São Paulo, este Juízo da 2ª Vara de Registros Públicos da Capital encontra-se com horário de funcionamento diferenciado (atualmente das 13 às 19 hrs) e quadro presencial de funcionários reduzido à demanda. De qualquer forma, rogo escusas por eventuais óbices quanto ao atendimento telefônico mencionado pela Dra. Advogada, certo que o contato via e-mail restou adequado ao presente caso. 2. Autorizo a adoção das providências necessárias à elaboração da perícia nas dependências da Unidade de Serviço, sob a supervisão do Sr. Tabelião do 16º Tabelionato de Notas da Capital, em

consonância com o disposto nos artigos 22 e 23, da Lei nº 6.015/73, não podendo o material ser retirado da serventia, nos termos da Lei 8949/94, artigo 46, § único. Ciência ao Sr. Tabelião e à parte interessada, arquivando-se oportunamente. Encaminhe-se cópia da presente decisão, por e-mail, ao MM. Juízo requisitante, servindo esta decisão como ofício. - ADV: ANA PAULA MUSCARI LOBO (OAB 182368/ SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1026437-57.2020.8.26.0100

## Pedido de Providências - Assento de casamento

Processo 1026437-57.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Assento de casamento - R.D.S.M. - E.R.C. - Manifeste-se a Sra. Juíza de Paz no prazo de cinco dias acerca de todo processado. Após, voltem-me para prolação de sentença. Encaminhe-se cópia desta decisão à E. Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente como ofício. Int. - ADV: VERA LUCIA LUNARDELLI (OAB 147370/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1092681-02.2019.8.26.0100

## Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

Processo 1092681-02.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas - T.N. - Vistos, Fls. 298/313: ciente, notadamente da rescisão da preposta Luiza Pereira da Silva. Destarte, não havendo outras providências a serem adotadas, ao arquivo. Com cópias das fls. 298/313, oficie-se à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente como ofício. - ADV: MARIA APARECIDA PELLEGRINA (OAB 26111/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1114472-90.2020.8.26.0100

## Pedido de Providências - Liminar

Processo 1114472-90.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Liminar - L.M.V.M. - - M.L.S.M. - Vistos, Em razão da matéria abordada que refoge do âmbito desta Corregedoria Permanente afeta aos Cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionatos de Notas, redistribua-se o presente feito à 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, que detem competência absoluta para o processamento e julgamento da matéria, com as cautelas de praxe. Int. - ADV: JULIANE MELISSA GUERRA (OAB 395467/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1115070-44.2020.8.26.0100

## Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

Processo 1115070-44.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas - C.B. - Vistos, Manifeste-se a Sra. Tabeliã acerca dos fatos, bem como esclarecendo os tópicos questionados pelo Sr. Representante. Com o cumprimento, intime-se o Sr. Representante para manifestação no prazo de 05 (cinco) dias. Após, ao MP. Int. - ADV: ALEXANDRE MARQUES FRIAS (OAB 272552/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0011657-32.2020.8.26.0100

## â☐☐ Processo Administrativo - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0011657-32.2020.8.26.0100

Processo Administrativo - REGISTROS PÚBLICOS - J.D.V.R.P.C. - T.F. e outro - Vistos, 1. Fl. 190: indefiro o apensamento aos autos n. 0081194-86.2018 a fim de evitar tumulto processual, certo que os períodos em comento são diversos, bem como que estes já se encontram em fase de análise recursal pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça. 2. Recebo o recurso interposto em seu regular efeito. Mantenho a decisão reco

[↑ Voltar ao índice](#)

---