



# Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

**14/01/2021**

Edição N° 002



**ARPEN-SP**

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 5.2 - Nº 2020/125146

DESPACHO: Vistos. Fl. 123: Os pedidos de deslocamento da Corregedoria Permanente e revogação do afastamento preventivo do titular da Delegação já foram objeto de análise nos autos dos Processos CG n.º 2020-125239 e 2020-125524.

### DICOGE 1.1 - COMUNICADO CG Nº 1413/2020

COMUNICA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes e responsáveis pelas unidades extrajudiciais vagas do Estado de São Paulo que na próxima comunicação de excedente de receita deverá ser observado o trimestre formado pelos meses de DEZEMBRO/2020, JANEIRO E FEVEREIRO/2021

### DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1471/2020

ALERTA aos Responsáveis pelas Unidades Extrajudiciais deste Estado que, a partir de 02/01/2021, deverão ser prestadas as informações semestrais sobre arrecadação e produtividade referentes ao 2º semestre/2020 ao Egrégio Conselho Nacional de Justiça



## ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

### TJSP - SEMA 1.1.2

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS

### TJSP - SEMA 1.1.2

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE



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

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0042415-91.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1056727-89.2019.8.26.0100

Dúvida - Notas

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1098285-07.2020.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1113226-59.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Petição intermediária

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1122668-49.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1096197-30.2019.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1112261-81.2020.8.26.0100

Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1075313-43.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1084858-40.2020.8.26.0100

Dúvida - Petição intermediária

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1114472-90.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Liminar

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1121002-13.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Liminar

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1122678-93.2020.8.26.0100**

Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis

---

**DICOGE 5.2 - Nº 2020/125146**

**DESPACHO: Vistos. Fl. 123: Os pedidos de deslocamento da Corregedoria Permanente e revogação do afastamento preventivo do titular da Delegação já foram objeto de análise nos autos dos Processos CG n.º 2020-125239 e 2020-125524.**

PROCESSO Nº 2020/125146 (Processo Digital) - CAMPINAS - ÁLVARO ERNESTO DE MORAES SILVEIRA.

DESPACHO: Vistos. Fl. 123: Os pedidos de deslocamento da Corregedoria Permanente e revogação do afastamento preventivo do titular da Delegação já foram objeto de análise nos autos dos Processos CG n.º 2020-125239 e 2020-125524. Assim, nada a deliberar. O pedido de suspensão da audiência de interrogatório, designada para o dia 21 de janeiro de 2021, tampouco tem supedâneo nos autos. Consoante já consignado na decisão do Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça, que aprovou o Parecer de minha lavra, exarado nos autos do Processo CG n.º 2020-125239, a exordial trouxe alegações vagas e genéricas, sem trazer qualquer elemento concreto a ratificar a informação de que o MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º Subdistrito de Campinas atuou de maneira tendenciosa a prejudicar a isenção que lhe incumbe. E, tratando-se de Corregedor Permanente de unidade extrajudicial, natural ser, também, o responsável pela instauração de processos administrativos em face do Delegatário e julgar se suas condutas violam os deveres funcionais. Daí decorre, pois, a regularidade da designação de audiência de interrogatório. Int. São Paulo, 18 de dezembro de 2020. (a) LETICIA FRAGA BENITEZ, Juíza Assessora da Corregedoria - Advogado: CARLOS EDUARDO FERRARI, OAB/SP 98.598.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 1.1 - COMUNICADO CG Nº 1413/2020**

**COMUNICA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes e responsáveis pelas unidades extrajudiciais vagas do Estado de São Paulo que na próxima comunicação de excedente de receita deverá ser observado o trimestre formado pelos meses de DEZEMBRO/2020, JANEIRO E FEVEREIRO/2021**

REPUBLICAÇÃO

COMUNICADO CG Nº 1413/2020

PROCESSO DIGITAL Nº 2010/86621 - BRASÍLIA/DF - CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA E OUTROS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes e responsáveis pelas unidades extrajudiciais vagas do Estado de São Paulo que na próxima comunicação de excedente de receita deverá ser observado o trimestre formado pelos meses de DEZEMBRO/2020, JANEIRO E FEVEREIRO/2021, sendo que os recolhimentos e comunicações à esta Corregedoria deverão ser efetuados somente no mês de março/2021.

COMUNICA, FINALMENTE, que para referidas comunicações deverá ser adotado o novo modelo de ofício e balancetes (CNJ e CGJ), os quais são encaminhados para o e-mail dos Diretores das Corregedorias Permanentes, sempre ao final de cada trimestre.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1471/2020**

# **ALERTA aos Responsáveis pelas Unidades Extrajudiciais deste Estado que, a partir de 02/01/2021, deverão ser prestadas as informações semestrais sobre arrecadação e produtividade referentes ao 2º semestre/2020 ao Egrégio Conselho Nacional de Justiça**

COMUNICADO CG Nº 1471/2020

PROCESSO CG Nº 2007/4951

A Corregedoria Geral da Justiça ALERTA aos Responsáveis pelas Unidades Extrajudiciais deste Estado que, a partir de 02/01/2021, deverão ser prestadas as informações semestrais sobre arrecadação e produtividade referentes ao 2º semestre/2020 ao Egrégio Conselho Nacional de Justiça, através do endereço eletrônico: [www.cnj.jus.br/corporativo](http://www.cnj.jus.br/corporativo), encerrando-se o prazo para tanto em 15.01.2021, sendo que eventuais dúvidas, apenas quanto ao fornecimento de usuário e senha de acesso, poderão ser dirimidas através do e-mail [dicoge3.1cadastro@tjsp.jus.br](mailto:dicoge3.1cadastro@tjsp.jus.br). Ficam, ainda, cientificados de que a ausência dos lançamentos pertinentes importará falta grave.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## **TJSP - 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 06/01/2021, no uso de suas atribuições legais, após concordância da E. Corregedoria Geral da Justiça, autorizou o que segue:

SOROCABA - suspensão do expediente forense presencial e dos prazos processuais nos dias 07 e 08/01/2021, que se regerão pelas regras estabelecidas pelo Comunicado Conjunto n. 1351/2020.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## **TJSP - SEMA 1.1.2**

### **SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE**

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE

O Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente do Tribunal de Justiça, em 07/01/2021, no uso de suas atribuições legais, autorizou o que segue:

SOROCABA - PRÉDIO DO FÓRUM I - antecipação do encerramento do expediente forense, a partir das 18 horas, e suspensão dos prazos processuais no dia 18/12/2020.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0042415-91.2020.8.26.0100**

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

Processo 0042415-91.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Corregedoria Geral da Justiça - Lucas Leal Leite e outro - Vistos. Trata-se de reclamação encaminhada pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, formulada por Lucas Leal Leite em face de eventual conduta irregular do Oficial do 6º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, consistente na demora na prestação do serviço, bem como informações desconhecidas fornecidas por telefone em relação ao ato constitutivo de sociedade. Relata que foi informado pelo preposto Thiago que o requerimento deveria ser feito presencialmente e disponibilizado no ato, favorecendo aglomerações nas dependências da Serventia e desrespeito às recomendações sanitárias. Destaca que ao entrar novamente em contato com o Cartório, foi informado, pelos funcionários Alex e Cláudio, que a solicitação não seria disponibilizada instantaneamente, vez que o interessado deveria

dirigir-se novamente à Serventia para retirada da documentação. Juntou documentos às fls.04/12. O Registrador se manifestou às fls. 16/18. Esclarece que mencionados prepostos não se recordam de qualquer contato feito com o reclamante, tendo em vista que diariamente são efetuados inúmeros telefonemas. Salienta que os pedidos podem ser feitos pessoalmente, mediante pagamento antecipado, por e-mail, telefonicamente, pelo CDT e pelo IRTDPJ-SP, sendo que caso opte o postulante pela certidão remota, há o acréscimo das despesas e o envio através dos correios. Por fim, ressalta que foram adotadas todas as precauções sanitárias e levando-se em consideração que a maioria dos documentos não adentram a Serventia pessoalmente, o atendimento não ultrapassa vinte usuários ao dia, consequentemente não há aglomerações ou filas. Acerca dos esclarecimentos prestados pelo Oficial, o reclamante manifestou-se às fls.21/22. Afirma que não houve justificativa do Registrador sobre a conduta do funcionário Thiago e, ao contrário do informado, o prazo estimado para a emissão da certidão foi de 14 dias. Em relação ao envio dos documentos pelo correio, destacou que o órgão estatal encontrava-se em greve desde o dia 17 de agosto até 22 de setembro. Apresentou documento à fl.23. O Registrador apresentou esclarecimentos complementares às fls.27/28. Aduz que apesar de constar no talão que a entrega seria feita em 29.09.2020, o documento estava pronto desde 22.09.2020 e somente retirado em 28.09.2020. Salienta que o preposto Thiago cometeu equívoco ao informar que o documento estaria disponível no ato, razão pela qual foram tomadas as medidas administrativas em relação a ele e também orientados os demais funcionários para que tal fato não mais se repita. Por fim, ressalta que a greve dos correios não afetou os serviços prestados pela Serventia. Juntou documentos às fls.29/83. No tocante aos esclarecimentos complementares, o reclamante observou que não houve a comprovação da reprimenda do funcionário noticiada pelo delegatário (fl.93). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Ressalto que o Registrador tem a faculdade de efetivar a repreensão dos prepostos por escrito ou verbalmente, sendo que na presente hipótese foi verbal. Feita esta consideração, passo a análise do mérito. Analisando os fatos e documentos juntados aos autos, bem como as informações prestadas pelo Registrador, verifico que houve a prática de conduta irregular pelo preposto Thiago ao informar a necessidade do comparecimento pessoal do reclamante para retirada da certidão solicitada, bem como a pronta efetivação do ato, o que proporcionaria aglomeração na Serventia e violação às recomendações sanitárias em época de pandemia. Logo, resta analisar se tal conduta é passível da aplicação de medida disciplinar administrativa ao registrador por esta Corregedoria. Na presente hipótese houve um desencontro de informações, já que o funcionário Thiago disse ser necessário o comparecimento pessoal do reclamante e equívoco em relação ao prazo de entrega da documentação, enquanto em novo atendimento os prepostos Alex e Cláudio informaram que a certidão não seria disponibilizada instantaneamente, todavia, o interessado deveria dirigir-se a Serventia para retirada. Diante de um novo cenário tecido com a pandemia causada pela COVID-19, as Serventia Extrajudiciais tiveram que se adaptar a uma nova realidade, com a prioridade aos serviços eletrônicos, entregas de documentos pelo SEDEX, dentre outros. Entendo, todavia, que não se pode cogitar a ocorrência de dolo ou má fé do Oficial, vez que diante da nova situação enfrentada houve o aumento do volume dos telefonemas dos usuários em busca de informações dos procedimentos e registros dos títulos, logo, é impossível que ele se incumba da realização de mencionados atendimentos sem o auxílio de prepostos. Todavia, remanesce o dever de fiscalizar e bem escolher as pessoas a quem delega esse trabalho, razão pela qual, embora a irregularidade não tenha sido praticada diretamente pelo Oficial, este pode responder pela sua prática, por persistir o dever de exercer a atividade registrária com eficiência e zelar pela observância das prescrições legais e normativas. Sendo de inteira responsabilidade do Registrador o gerenciamento da Serventia Extrajudicial, que recebeu por delegação para desempenhar a atividade estatal, a contratação de prepostos se dá por sua conta e risco, respondendo pela deficiente e inadequada prestação de serviços praticadas pelos funcionários a quem confiou a realização dos atos registrários em sua ausência. No presente caso, verifico que apesar da falha cometida não somente pelo funcionário Thiago, mas também por Alex e Cláudio, trata-se de um acontecimento isolado, não havendo qualquer reclamação nesta Corregedoria de falha na prestação de informações telefônicas, o que afasta a desídia do registrador na escolha de seus funcionários. Além disso, o funcionário Thiago foi repreendido verbalmente e os demais funcionários orientados a repassar os telefonemas para escreventes mais experientes e aptos a fornecerem orientações aos usuários. Por fim, considerando as providências tomadas pelo delegatário para que tal fato não mais ocorra, bem como a ausência de prejuízo para o interessado, vez que o documento solicitado foi retirado em 28 de setembro de 2020, apesar de estar pronto desde 22 de setembro de 2020, ou seja, cinco dias úteis após a solicitação, determino o arquivamento do presente feito. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. Sem prejuízo, expeça-se ofício à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, comunicando desta decisão. P.R.I.C. - ADV: SERGIO LUCIO RUFFO (OAB 82391/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1056727-89.2019.8.26.0100**

## **Dúvida - Notas**

Processo 1056727-89.2019.8.26.0100

Dúvida - Notas - Luiz Mario Leitão da Cunha - Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Luiz Mário Leitão da Cunha, diante da negativa em se proceder ao registro da escritura de inventário e partilha lavrada no 4º Tabelião de Notas da Capital, relativa aos bens deixados em razão do falecimento de Raphaela Vieira Souto Costa, tendo por objeto o imóvel transcrito sob nº 56.490. O óbice registrário refere-se à instituição de fideicomisso da parte ideal de 35/125 do imóvel. Salienta o Registrador que a necessidade de cancelamento das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade encontra-se superada, ante o estabelecido na parte final do artigo 1723 do CC de 1916. Juntou documentos às fls.07/32. O suscitado não apresentou impugnação em Juízo, conforme certidão de fl.33, contudo, manifestou-se perante a Serventia Extrajudicial às fls.07/09. Salienta que o de cujus obteve a propriedade o bem, que fica livre do gravame do fideicomisso no exato momento da morte do titular do direito. Argumenta que os herdeiros, representados pelo inventariante, são os únicos interessados no registro do bem, bem como o titular do direito atingido pelas cláusulas de incomunicabilidade se encontra falecido. O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fl.79). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Com razão o Registrador, bem como o D. Promotor de Justiça. De acordo com os ensinamentos de Silvio Rodrigues: "a substituição fideicomissária é aquela em que o testador impõe a um herdeiro, ou legatário, chamado fiduciário, a obrigação de por sua morte, a certo tempo, ou sob certa condição, transmitir a outro, que se qualifica de fideicomissário, a herança ou legado" (Direito Civil, Direito das Sucessões, Vol.7, 23ª ed, São Paulo: Saraiva, 1999, p.277). Dai que através da substituição fideicomissária, o testador nomeia um fiduciário, sob a condição de que a herança ou legado é restrito e resolúvel. Pois bem, na presente hipótese a parte ideal de 35/125 da transcrição nº 56.490 (fls.28/30) encontra-se gravada com a cláusula de fideicomisso, nos termos do mandado expedido pelo MMº Juízo da 1ª Vara de Órfãos e Sucessões da Comarca do Rio de Janeiro, em 1977. Ocorre que apesar do de cujus figurar na qualidade de fiduciária, não há qualquer identificação do fideicomissário na clausula imposta, bem como a condição ou termo em que se transmitirá a herança, nos termos do artigo 1733 do antigo Código Civil (atual art.1951 do CC). Neste contexto, apesar do lapso temporal da instituição da mencionada clausula, para a transmissão do imóvel, é necessário o cancelamento do fideicomisso, em consonância com o princípio da continuidade e disponibilidade, segundo os quais deve existir uma cadeia, de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Em outras palavras, o título que se pretende registrar deve estar em conformidade com o inscrito na matrícula, formando um perfeito encadeamento entre as informações inscritas e as que se pretende inscrever. É necessário que os interessados busquem o cancelamento junto ao Juízo que expediu o mandado de averbação fideicomissória, tendo em vista que este Juízo administrativo não pode analisar ou modificar decisão exarada nas vias judiciais. Por fim, em ofício expedido ao MMº Juízo da 6ª Vara de Órfãos e Sucessões da Comarca do Rio de Janeiro, houve a informação de que o inventário de Carlota Vieira Souto Costa, encontra-se arquivado (fl.73). Diante do exposto, julgo procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Luiz Mário Leitão da Cunha, devendo os interessados buscar a satisfação de sua pretensão nas vias ordinárias. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: CAIO MOTTA MELLO LOCCI (OAB 338836/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

## **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1098285-07.2020.8.26.0100**

### **Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS**

Processo 1098285-07.2020.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - Alexandre Ávila Conceição - Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 17º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Alexandre Ávila Conceição, diante da negativa em se proceder ao registro da carta de sentença extraída do processo nº 1024404-13.2014.8.26.0001, que tramitou perante o MMº Juízo da 4ª Vara Cível do Foro Regional I Santana, referente ao imóvel matriculado sob nº 48.107. O óbice registrário refere-se à divergência do titular de domínio que figura no registro (Domingos Rodrigues ou Domingos Antonio Aziveiro) e aqueles que constam do polo passivo da ação de adjudicação compulsória (Espólios de Ana Joaquina Aziveiro e de Domingos Rodrigues), caracterizando violação ao princípio da continuidade. Houve a exigência de apresentação da certidão de casamento de Domingos, bem como certidão de óbito de Ana e Domingos, original ou em cópia autenticada. Juntou documentos às fls.09/49 e 54/55. O suscitado apresentou impugnação às fls. 56/60. Argumenta que o cumprimento da exigência é dispensável, vez que não guarda nenhuma relação de aquisição com a pessoa que figura como titular de domínio, bem como efetuou buscas nos cartórios de registro civil da Capital, não tendo localizado assento de casamento ou nascimento. Por fim, ressalta que não tem notícia de data e local do falecimento e se o casamento foi realizado em território brasileiro, levando-se em consideração a nacionalidade portuguesa, somente tem conhecimento do falecimento de um dos herdeiros. Apresentou documento à fl.61. O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls.65/68). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Preliminarmente, cumpre destacar que os títulos judiciais não estão isentos de qualificação, positiva ou negativa, para ingresso no fólio real, cabendo ao Oficial

qualifica-los conforme os princípios que regem a atividade registral, não caracterizando tal qualificação como descumprimento de ordem judicial. Dentre estes princípios, destaca-se o da continuidade, explicado por Afrânio de Carvalho, da seguinte forma: "O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia, de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro com o seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente. (Registro de Imóveis, Editora Forense, 4ª Ed., p. 254) Ou seja, o título que se pretende registrar deve estar em conformidade com o inscrito na matrícula, formando um perfeito encadeamento entre as informações inscritas e as que se pretende inscrever. Oportuno destacar, ainda, a lição de Narciso Orlandi Neto, para quem: "No sistema que adota o princípio da continuidade, os registros têm de observar um encadeamento subjetivo. Os atos praticados têm de ter, numa das partes, a pessoa cujo nome já consta do registro. A pessoa que transmite um direito tem de constar do registro como titular desse direito, valendo para o registro o que vale para validade dos negócios. (Retificação do Registro de Imóveis, Editora Oliveira Mendes, p. 56) Necessário, por conseguinte, que o titular de domínio seja o mesmo no título apresentado a registro e no registro de imóveis, sob pena de violação ao princípio da continuidade, previsto no art. 195, da Lei nº 6.015/73: "Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a previa matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro" Tal questão já foi objeto de análise pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça: "Registro de Imóveis Dúvida julgada procedente Carta de sentença expedida em ação de adjudicação compulsória Titular de domínio que não figurou no pólo passivo Registro inadmissível Princípio da continuidade Embargos de declaração - Inexistência de contradição, obscuridade ou omissão Finalidade infringente Rejeição" (ED nº 994.09.231.632-5/500, Comarca: Taubaté, Rel: Corr. Geral: Munhoz Soares, dje. 22.11.2010) "Registro de Imóveis Dúvida julgada procedente, impedindo-se o registro de carta de adjudicação parte das exigências cumpridas no curso do procedimento - Ausência de inclusão de Espólio no polo passivo de ação de adjudicação compulsória Quebrado do princípio da continuidade Sentença de ação de adjudicação compulsória que não está imune ao exame dos requisitos para seu registro Dúvida prejudicada Recurso não conhecido". (Apelação nº 3007590-50.2013.8.26.0477, Comarca: Praia Grande, Rel: Corr. Geral: Manoel de Queiroz Pereira Calças) Destaco a parte final do Acórdão: "... Ricardo Arcoverde Credie, em obra específica sobre o tema, observa: 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 a escritura, na hipótese de descumprimento o Estado o faz emitir a 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 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 processo de dúvida, sendo o caso" (Adjudicação Compulsória, 9ª edição, Malheiros, 2004, p.90) Decorre também do princípio da continuidade o princípio da disponibilidade, que prevê que somente aquele que detém determinado direito pode transmiti-lo. Na presente hipótese constou no pólo passivo da ação de adjudicação os Espólios de Ana Joaquina Aziveiro e de Domingos Rodrigues ou Domingos Antonio Aziveiro, sendo que na matrícula não há qualquer averbação do falecimento do titular de domínio, bem como seu eventual casamento com Ana Joaquina, constando de sua qualificação apenas como casado. Daí é necessária a apresentação da certidão de casamento constando o regime de bens adotado, inclusive para fins de partilha e averbação do pacto antenupcial, caso o regime seja diverso do legal, bem como a certidão de óbito, a fim de se estabelecer uma cadeia cronológica. Somado ao exposto, a necessidade da apresentação da certidão de casamento visa sua completa qualificação, vez que a ausência ou parcial qualificação, viola o princípio da especialidade subjetiva e da segurança jurídica que norteiam os atos registrários, uma vez que gera a ocorrência de dúvida em relação a sua real identidade. De fato, como bem observado pelo requerente, este Juízo, em alguns julgados tem mitigado o princípio da especialidade subjetiva e permitido o ingresso do título no folio real, desde que na falta dos números de CPF ou RG, a filiação possa substituí-los para a qualificação das partes envolvidas na transação imobiliária. Ocorre que no caso posto a desate não há menção a número de inscrição no CPF, nem RG e filiação, o que impede a mencionada mitigação. Logo, entendo pela manutenção do óbice imposto. Diante do exposto, julgo procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 17º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Alexandre Ávila Conceição, 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: DALSON DO AMARAL FILHO (OAB 151524/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

## Pedido de Providências - Petição intermediária

Processo 1113226-59.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Petição intermediária - T.P.L.T.C. - Vistos. Necessárias complementações/retificações da ata: - No item 2 Informações Gerais (fl. 2), juntar os termos de ciência dos prepostos quanto ao sigilo de dados da Lei 13.709/18, conforme itens 132.1 e 132.2 do Cap. XIII das NSCGJ; - À fl. 6, indicar a frequência em que realizadas as cópias de segurança e os tipos de mídia; - À fl. 7, item 7, indicar a empresa contratada; - À fl. 8 melhor descrever as configurações dos computadores-servidores e indicar a autonomia do no-break; - À fl. 9, indicar os programas antivírus e antiransomware utilizados e no item 7 indicar as pessoas com acesso físico e remoto ao servidor; - À fl. 12, indicar a empresa que realiza intimações e se há relação de parentesco entre seus sócios e interina; - Juntar Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros; Deverá a interina, em 5 dias, reenviar a ata com as correções indicadas e documentos complementares, excluindo os tópicos relativos a outras especialidades (fls. 13/18). Int. - ADV: SABRINA LIGUORI SORANZ (OAB 195608/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1122668-49.2020.8.26.0100

## Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1122668-49.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Maria Cristina Pires Domingues Cambraia - Vistos. Regularize a requerente o polo ativo da demanda, no prazo de 10 (dez) dias, para constar todos os herdeiros, bem como a representação processual, ou carta de anuência ao presente procedimento. Ainda, deverá a requerente, no prazo mencionado, regularizar a procuração juntada à fl.29, já que foram outorgados poderes para outra ação, além do lapso temporal da outorga, ou seja, 2015. Em relação à justiça gratuita, bem como honorários advocatícios, ressalto que neste juízo sendo administrativo não incidem custas, despesas processuais e honorários advocatícios, salvo havendo necessidade de prova pericial, o que será analisado em momento oportuno. No que concerne aos danos materiais e morais, deverá a interessada pleitear nas vias ordinárias, com a incidência do contraditório e ampla produção probatória, bem como participação da outra parte. Recebo o presente procedimento como pedido de providências e delimito seu objeto à anulação das matrículas nºs 148.048 e 148.049. Anote-se. Com a juntada da manifestação da requerente, tornem os autos conclusos para novas deliberações. Int. - ADV: JORGE SHIGUETERO KAMIYA (OAB 76765/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1096197-30.2019.8.26.0100

## Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis

Processo 1096197-30.2019.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis - Querência - Participação e Administração de Bens S/c Ltda - Vistos. Fl.215: Tendo em vista a ausência de justificativa, entendo que a dilação de prazo de 60 (sessenta) dias para apresentação do laudo se mostra exacerbado, razão pelas qual defiro o prazo suplementar de 45 (quarenta e cinco) dias para apresentação do trabalho técnico. Int. - ADV: RODRIGO AYUCH AMMAR (OAB 174046/SP), GABRIELA MORAES DE ALMEIDA (OAB 315013/SP), HELEN SALOMÃO (OAB 259999/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1112261-81.2020.8.26.0100

## Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis

Processo 1112261-81.2020.8.26.0100

Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis - Maria Cristina Pires Domingues Cambraia - Vistos. Tendo em vista a juntada de substabelecimento com reserva de poderes anote a z. Serventia no sistema SAJ o nome do patrono da requerente. Tendo em vista o esclarecimento de fl.81, recebo o presente procedimento como pedido de providências e



delimito o objeto deste feito a eventual nulidade das matrículas nºs 17.098 e 17.099, com fundamento no artigo 214, §4º da Lei de Registros Públicos. Anote-se. Ao Oficial do 7º Registro de Imóveis da Capital para informações, no prazo de 15 (quinze) dias. Com a juntada da manifestação, abra-se vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: JORGE SHIGUETERO KAMIYA (OAB 76765/SP), AFONSO TEIXEIRA DIAS (OAB 187016/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

## 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1075313-43.2020.8.26.0100

### Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1075313-43.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. - Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado por Banco Santander S.A. em face do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital, após negativa de início de procedimento de consolidação de propriedade do imóvel matriculado sob o nº 182.267 na citada serventia. Informa o requerente que foi apresentada nota devolutiva em que o Oficial informou que o procedimento deveria ser requerido judicialmente, já que vários imóveis garantiam a mesma dívida. Aduz que não há impedimento para que a garantia fiduciária de mesma dívida incida sobre mais de um imóvel e que o procedimento de purgação da mora e consolidação de propriedade se dê extrajudicialmente, cabendo às serventias imobiliárias comunicarem-se para verificar se houve purgação da mora. O Oficial respondeu às fls. 99/102, alegando que a falta de regulamentação legal impede o prosseguimento extrajudicial do pedido de purgação da mora, tendo em vista a impossibilidade de cindibilidade da garantia; que não havendo obrigatoriedade de comunicação entre registradores de circunscrições distintas poderia haver cobrança em dobro da dívida, além de fazer considerações quanto aos emolumentos do procedimento. Parecer da ARISP às fls. 145/147 pela possibilidade do seguimento extrajudicial quando houver mais de um imóvel dado em garantia relativamente a mesma dívida. Parecer do Ministério Público às fls. 151/153 no mesmo sentido. É o relatório. Decido. Inicialmente, cabe salientar que não se discute neste feito a possibilidade de mais de um imóvel ser alienado fiduciariamente para garantia de mesma dívida, já que, no caso concreto, a alienação fiduciária nestes moldes já foi devidamente registrada, estando em discussão apenas a forma em que o procedimento de purgação da mora deve ocorrer. E, neste ponto, o Art. 26 da Lei 9.514/97 é claro ao privilegiar o procedimento extrajudicial, diretamente pela serventia imobiliária (com possibilidade de participação de Registro de Títulos e Documentos quanto as intimações). A desjudicialização, no caso, favorece o fornecimento de crédito e desburocratiza a execução de garantias, não parecendo ter sido a intenção do legislador a utilização de qualquer procedimento judicial, o que aproximaria a alienação fiduciária da hipoteca, cujo desuso indica como o procedimento relativo a alienação fiduciária foi bem aceito pelo setor econômico. Em outras palavras, garantido crédito por alienação fiduciária de bem ou bens imóveis, cabe ao Registro de Imóveis realizar o procedimento de purgação da mora e eventual consolidação de propriedade, sob pena de, ao obrigar o credor a utilizar-se da via judicial, descaracterizar o próprio objetivo da propriedade fiduciária, cuja simplicidade na execução é de sua própria natureza. Portanto, o seguimento extrajudicial do pedido é de rigor, cabendo apenas, no silêncio da lei quanto a garantia dada por mais de um imóvel, observar para que no procedimento sejam garantidos os direitos do credor e do devedor. E, para tanto, entendo ser suficiente que haja comunicação entre as serventias imobiliárias com imóveis alienados fiduciariamente. Assim, protocolado o pedido de início do procedimento de purgação da mora, caberá ao Oficial encaminhar as intimações de praxe. Aqui, afasto a alegação do Oficial quanto a possível cobrança de quantia indevida passível de gerar responsabilidade civil: emitida intimação por duas serventias imobiliárias relativa a mesma dívida, não há que se dizer de cobrança de valor maior do que devido, e sim cobrança da mesma dívida por duas vias diversas, o que absolutamente legítimo. Mesmo não entendendo ser obrigatório, entendo possível que o Oficial, caso entenda pertinente, exija do credor declaração ou certidão informando se já foi iniciado procedimento de purgação em serventia diversa relativamente a mesma dívida, de modo que, em caso positivo, a intimação enviada ao devedor possa conter a informação de que se trata da mesma dívida e que o pagamento poderá se dar em qualquer das serventias imobiliárias. E, após a realização da intimação, caso o devedor purgue a mora, poderá o Oficial comunicar a outra serventia imobiliária de ofício, se entender cabível tal medida. Obrigatório, contudo, é que qualquer dos Oficiais, caso não haja pagamento em sua serventia, e antes de consolidar a propriedade, verifique se houve pagamento da dívida na outra serventia ou se lá também decorreu o prazo sem o pagamento. Tal verificação pode se dar após recebimento de informação positiva ou negativa enviada de ofício diretamente do outro Oficial ou exigindo do credor apresentação de certidão dos Oficiais de todas as outras serventias com imóveis dados em garantia com a informação de que o prazo decorreu sem a purgação da mora. Caso pago o valor em outra serventia, o Oficial não realizará a consolidação da propriedade. Caso não pago, o Oficial arquivará a informação das outras serventias e averbará a consolidação da propriedade, garantindo assim que a consolidação não se dê mesmo com o pagamento da dívida. Quanto a questão dos emolumentos alegada pelo registrador, deverá proceder como já normalmente age com relação as demais consolidações de propriedade, destacando que o silêncio da lei estadual de emolumentos não impede a realização do ato pelo Oficial, já que sua competência para o procedimento

de purgação da mora decorre diretamente da Lei 9.514/97. Por fim, três questões que surgiram nos autos mas que fogem de seu objeto. A primeira é se o Oficial pode consolidar a propriedade caso verifique que a dívida é garantida por imóveis de outra circunscrição mas que o procedimento não foi nelas realizado. A segunda é com relação a multiplicidade de devedores. E a terceira quanto ao leilão. Todas elas são relevantes e podem trazer discussões jurídicas quanto a forma de realização. Todavia, fogem elas do objeto dos autos, que limita-se a verificar a possibilidade de o procedimento ser realizado extrajudicialmente, de modo que analisá-las nesta sentença representaria julgar questões em abstrato e antes da qualificação do Oficial, o que foge dos limites da decisão possível em pedido de providências que discute caso concreto Assim, caberá ao Oficial dar seguimento extrajudicial, exigindo, conforme seu juízo de qualificação, a intimação de um ou todos os devedores e, quando do registro do leilão, também qualificar conforme seu entendimento se este deveria se dar com um ou todos os imóveis, cabendo recurso a esta Corregedoria pela interessado. Fica apenas, neste feito, prejudicada a questão da necessidade de procedimento em todas as circunscrições, já que conforme informações dos autos o procedimento foi iniciado também no 11º RI. Do exposto, julgo procedente o pedido de providências formulado pelo Banco Santander S.A. em face do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital para determinar ao Oficial que dê seguimento ao procedimento de purgação da mora, com as adequações procedimentais acima expostas. Oficie-se a E. CGJ com cópia deste feito para análise de eventual normatização do procedimento relativo à alienação fiduciária com mais de um imóvel dado em garantia da mesma dívida. Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. - ADV: LUIS MARCELO BARTOLETTI DE LIMA E SILVA (OAB 324000/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1084858-40.2020.8.26.0100

#### Dúvida - Petição intermediária

Processo 1084858-40.2020.8.26.0100

Dúvida - Petição intermediária - Reginaldo de Oliviera - Vistos. Nos termos da decisão de fls.108/109, o depósito judicial é realizado diretamente na Serventia Extrajudicial por ocasião da prestação de serviço público, e somente após o recolhimento do valor é feita a qualificação do título. Logo, incabível o depósito prévio via judicial, como efetuado pela patrona do suscitante, vez que a qualificação do título é feita pelo registrador e não por este Juízo. Feitas estas considerações, defiro o levantamento do valor do depósito em Juízo (fl.113), devendo o suscitante realizar mencionado depósito diretamente no Cartório. Após, manifeste-se o registrador, no prazo de 20 (vinte) dias acerca da realização do depósito prévio e manutenção dos óbices registrários. Ressalto ainda que em relação ao pedido de expedição de ofícios aos cartórios de registro civil desta Comarca para averiguação da existência de registro de óbito do sr. Oswaldo, apesar de haver concordância do órgão ministerial é diligência que cabe exclusivamente ao interessado. E ainda que assim não fosse, não há a possibilidade de cumprimento das exigências no curso do procedimento, vez que se fosse permitido haveria ilegal prorrogação do prazo da prenotação e permissão de complementações em detrimento de direitos posicionais que acaso pudessem existir em contraposição ao do suscitado. Com a juntada da manifestação do registrador, tornem os autos conclusos para decisão. Int. - ADV: ANA CAROLINA MATHEUS MARINHO (OAB 412978/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª 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 - Luiz Manuel Viveiros Medeiros - - Maria de Lourdes Silva Medeiros - Vistos. Indefiro o pedido tutela antecipada. 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. Em relação a justiça gratuita, resalto que neste juízo administrativo não incidem custas, despesas processuais e honorários advocatícios, logo, resta prejudicado tal pedido. Levando-se em consideração os documentos juntados às fls.12 e 13, defiro aos requerentes a prioridade na tramitação do feito. Anote-se, polo passivo da demanda, no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar apenas o Oficial do 9º Registro de Imóveis da Capital. Após, remetam-se os autos ao Registrador para informações, no prazo de 15 (quinze) dias. Com a juntada da manifestação, abra-se vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: JULIANE MELISSA GUERRA (OAB 395467/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1121002-13.2020.8.26.0100

### Pedido de Providências - Liminar

Processo 1121002-13.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Liminar - W.P.C. - Vistos. Ressalto que este Juízo detém competência para análise das questões envolvendo o registro de imóveis da Capital, logo, os atos praticados pelo 14º e 2º Tabeliães de Notas da Capital deverão ser objeto de procedimento perante o MMº Juízo da 2ª Vara de Registros Públicos da Capital. Em relação à perícia grafotécnica, bem como danos materiais e morais, devem ser pleiteadas nas vias ordinárias, com a incidência do contraditório e ampla defesa, bem como participação da outra parte. No que concerne aos honorários advocatícios, destaco que no procedimento administrativo não incidem custas, despesas processuais e honorários advocatícios, logo, fica prejudicado tal pedido. Exclua a z. Serventia a tarja de justiça gratuita. Ainda, em relação ao segredo de justiça, destaco que a presente hipótese não se encontra entre aquelas elencadas no artigo 189 do CPC, razão pela qual indefiro a tramitação do feito sob segredo de justiça. Feitas estas considerações, delimito o objeto deste feito ao bloqueio da matrícula nº 92.908 do 18º RI. Regularize o requerente sua representação processual, no prazo de 05 (cinco) dias, tendo em vista que no documento juntado à fl.12 consta poderes outorgados para ação a ser ajuizada perante os Tabeliães de Notas. Com a juntada do documento, tornem os autos conclusos para decisão. Int. - ADV: MARCO ANTONIO KOJOROSKI (OAB 151586/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1122678-93.2020.8.26.0100

### Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis

Processo 1122678-93.2020.8.26.0100

Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis - Yuko Miyake - - Kazuichi Miyake - - Ana Célia Melgaço Miyake - - Orlando Kenji Shimada - Vistos. Tendo em vista que o objeto deste feito é o registro do formal de partilha expedido pelo MMº Juízo da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional III Jabaquara, recebo o presente procedimento como dúvida inversa. Anote-se. No mais, diante do documento juntado à fl.275, observo o decurso do trintídio legal da prenotação, devendo os suscitantes apresentarem o documento original que pretendem registrar junto à Serventia Extrajudicial, no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de extinção e arquivamento. Ressalto que nos termos do item 45.1 do Cap. XX das NSCGJ, o procedimento de dúvida prorroga a prenotação do título até seu julgamento final, razão pela qual tal prazo tem natureza material, não tendo sido suspenso em razão da suspensão processual determinada durante a situação de emergência de saúde. Deverá o Registrador informar, em 5 (cinco) dias após o prazo acima, se houve a prenotação, bem como se permanecem os óbices registrários. Por fim, abra-se vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: FRANCISCO JOSE EMIDIO NARDIELLO (OAB 23946/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---