



# Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

**17/02/2021**

Edição N° 029



**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 2 - Processo nº 0000002-15.2021.8.26.0234**

Oficie-se ao MM. Juiz Corregedor Permanente do 11º Ofício Cível Central, no sentido de solicitar que, sem prejuízo da comunicação por 'e-mail' ao serventário, quando de seu retorno de férias a carta de ordem em si precisa ser cumprida e com 2 dias de antecedência em relação à data de interrogatório (art. 278, § 2º, Lei Estadual 10.261/1968) e na forma presencial.

### **DICOGE 2 - PROCESSO Nº 0002457-62.2020.8.26.0015**

Aprovo o parecer retro e, por seus fundamentos, nego provimento ao recurso administrativo interposto, para manter a pena de repreensão ao serventário C.S.da S, matrícula (...), por violação ao dever de assiduidade, na forma dos arts. 241, I, e 253, Lei Estadual 10.261/1968.



## ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

### **SPR - PROVIMENTO Nº 2596/2021**

Prorroga o prazo de vigência do Sistema Escalonado de Retorno ao Trabalho Presencial



## 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 0056133-58.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1005688-82.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro civil de Pessoas Jurídicas

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1092366-37.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro civil de Pessoas Jurídicas

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1104618-72.2020.8.26.0100**

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis

### **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 1123118-89.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

### **2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1011996-37.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - Expedição de alvará judicial

### **2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1013626-31.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - Averbação ou registro de sentença na matrícula do imóvel

### **DICOGE 2 - Processo nº 0000002-15.2021.8.26.0234**

**Oficie-se ao MM. Juiz Corregedor Permanente do 11º Ofício Cível Central, no sentido de solicitar que, sem prejuízo da comunicação por 'e-mail' ao serventário, quando de seu retorno de férias a carta de ordem em si precisa ser cumprida e com 2 dias de antecedência em relação à data de interrogatório (art. 278, § 2º, Lei Estadual 10.261/1968) e na forma presencial.**

Processo nº 0000002-15.2021.8.26.0234 (Processo nº 2018/54000) - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - E.L.

DECISÃO: Vistos. Oficie-se ao MM. Juiz Corregedor Permanente do 11º Ofício Cível Central, no sentido de solicitar que, sem prejuízo da comunicação por 'e-mail' ao serventuário, quando de seu retorno de férias a carta de ordem em si precisa ser cumprida e com 2 dias de antecedência em relação à data de interrogatório (art. 278, § 2º, Lei Estadual 10.261/1968) e na forma presencial. (...) Intime-se. São Paulo, 12 de fevereiro de 2021. (a) CÉSAR AUGUSTO FERNANDES - Juiz Assessor da Corregedoria - ADV: Welesson José Reuters de Freitas, OAB/SP 160.641; Rodrigo Dias Valejo - OAB/SP 311.601

[↑ Voltar ao índice](#)

#### **DICOGE 2 - PROCESSO Nº 0002457-62.2020.8.26.0015**

**Aprovo o parecer retro e, por seus fundamentos, nego provimento ao recurso administrativo interposto, para manter a pena de repreensão ao serventuário C.S.da S, matrícula (...), por violação ao dever de assiduidade, na forma dos arts. 241, I, e 253, Lei Estadual 10.261/1968.**

PROCESSO Nº 0002457-62.2020.8.26.0015 - RECURSO EM PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR EM FACE DE SERVIDOR - C.S. da S. - DEIJ 1.1 - SEÇÃO ADMINISTRATIVA

DECISÃO: Vistos. Aprovo o parecer retro e, por seus fundamentos, nego provimento ao recurso administrativo interposto, para manter a pena de repreensão ao serventuário C.S.da S, matrícula (...), por violação ao dever de assiduidade, na forma dos arts. 241, I, e 253, Lei Estadual 10.261/1968. Feitas as anotações e comunicações de praxe, baixem para arquivamento na Origem. São Paulo, 12 de fevereiro de 2021. (a) RICARDO ANAFE - CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA. - ADV: CRISTIANO APARECIDO NEVES, OAB/SP 209.172

[↑ Voltar ao índice](#)

#### **SPR - PROVIMENTO Nº 2596/2021**

**Prorroga o prazo de vigência do Sistema Escalonado de Retorno ao Trabalho Presencial**

PROVIMENTO Nº 2596/2021

Prorroga o prazo de vigência do Sistema Escalonado de Retorno ao Trabalho Presencial.

O Presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco, no uso de suas atribuições legais (artigo 26, II, 'p', e artigo 271, III, e seu § 3º, ambos do RITJSP),

CONSIDERANDO que a pandemia causada pelo novo coronavírus (Covid-19) e declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) persiste;

CONSIDERANDO que, a despeito das sérias ações do Poder Executivo estadual, ainda é delicado o panorama da Covid-19 no estado de São Paulo;

CONSIDERANDO a necessidade de manutenção das medidas aptas a preservar a integridade física e a saúde de magistrados, servidores, terceirizados, membros do Ministério Público, advogados, defensores públicos, colaboradores e jurisdicionados;

CONSIDERANDO que as medidas reguladoras até o momento implementadas se mostraram eficientes, no âmbito do Tribunal de Justiça, tanto na preservação da saúde, como na prestação dos serviços que lhe são afetos;

CONSIDERANDO que a ênfase ao enfrentamento da questão sanitária não tem trazido prejuízo à prestação jurisdicional, como revela a destacada produtividade do Tribunal de Justiça durante o período da pandemia, contabilizando-se, até 14/2/2021, a prática de mais de 26 milhões de atos, sendo 2,9 milhões de sentenças e 860 mil acórdãos;

CONSIDERANDO a edição da Resolução CNJ nº 322/2020, de 1º de junho de 2020;

CONSIDERANDO, por fim, o disposto no artigo 1º dos Provimentos CSM nº 2564/2020, de 06 de julho de 2020, e nº 2583/2020, de 26 de outubro de 2020;

RESOLVE:

Art. 1º. Estende-se o prazo de vigência do Sistema Escalonado de Retorno ao Trabalho Presencial para o dia 31 de março de 2021.

Art. 2º. Este provimento entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PUBLIQUE-SE. REGISTRE-SE. CUMPRA-SE.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2021.

a) GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO, Desembargador Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0056133-58.2020.8.26.0100**

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

Processo 0056133-58.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Luiz Fernando Bugiga Rebellato - 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - Vistos. Apresente o registrador, no prazo de 10 (dez) dias, informações complementares, levando-se em consideração os esclarecimentos de fls.40/41. Após, tornem os autos conclusos para decisão. Int. - ADV: FABIO KADI (OAB 107953/SP), MARCO TULLYO NONATO RIBEIRO DOS SANTOS (OAB 287581/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1005688-82.2021.8.26.0100**

## **Pedido de Providências - Registro civil de Pessoas Jurídicas**

Processo 1005688-82.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro civil de Pessoas Jurídicas - Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de São Paulo - Posto isso, JULGO EXTINTA a presente ação, nos termos do art. 485, VI Código de Processo Civil, em razão da perda superveniente de interesse processual. Não há que se falar em condenação em honorário nesse caso. P.I. - ADV: JAIME LUGO BELATO ORTS (OAB 248509/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1092366-37.2020.8.26.0100**

## **Pedido de Providências - Registro civil de Pessoas Jurídicas**

Processo 1092366-37.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro civil de Pessoas Jurídicas - Caixa Beneficente dos Funcionários do Banco do Estado de São Paulo CABESP - Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado pela Caixa Beneficente dos Funcionários do Banco do Estado de São Paulo em face do Oficial do 1º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, após negativa de averbação de ata de assembleia geral que tratou da eleição da entidade. Foram dois óbices apresentados. O primeiro diz respeito à necessidade de assinatura da comissão eleitoral na ata de abertura da assembleia, enquanto o segundo exige a assinatura da mesma comissão no documento relativo à apuração dos votos. O requerente aduz que não há exigência estatutária nem no regulamento das eleições que exija a assinatura da comissão na ata da assembleia, além de argumentar que a recusa da comissão em assinar a apuração de votos não compromete o resultado do pleito. O Oficial manifestou-se às fls. 492/503, narrando que houve conflitos internos na

entidade que levaram a falta de cumprimento de formalidades de competência da Comissão Eleitoral, e que tais irregularidades impedem o registro da ata por contrariar as exigências estatutárias. O Ministério Público opinou às fls. 537/539 pela improcedência do pedido. O requerente respondeu às fls. 541/544. É o relatório. Decido. A recusa de averbação deve ser mantida. Inicialmente, faço ver que o Art. 35, §3º, do Estatuto Social da requerente expressamente prevê que o processo eleitoral da entidade será regido por regulamento elaborado pela Comissão Eleitoral. Assim, especificamente no que diz respeito a eleição da entidade e por força de previsão estatutária, o regulamento eleitoral deve ser utilizado como base para validar, formalmente, as eleições realizadas, sendo suas previsões passíveis de avaliação pelo juízo e pelo Oficial de Registro para que se verifique a obediência das regras internas e consequente validade formal dos atos realizados, validade esta que é requisito para o registro ou averbação. E quanto ao regulamento, assim prevê seu Art. 8º: "Art. 8º - O sistema eletrônico de captura e apuração de votos iniciará o processo de apuração a partir de autorização expressa da Comissão Eleitoral, que o fará pela aposição das respectivas senhas dos membros da mesma no dia 02/12/2019." Portanto, é regra para a validade do processo eleitoral que haja autorização expressa da Comissão Eleitoral para início do processo de apuração, autorização esta que se dá pela aposição das senhas de seus membros. Com base em tal previsão regulamentar, o Oficial exigiu a assinatura dos membros da comissão eleitoral na ata de abertura da assembleia. Entendo que a exigência do Oficial encontra-se correta, em que pese a possibilidade de substituída por outros atos. É que, havendo exigência de autorização da apuração pelos membros da comissão eleitoral, qualquer apuração iniciada sem tal autorização torna a eleição contrária ao regulamento, ou seja, formalmente irregular, a impedir sua averbação no registro da entidade. Cumpre ao Oficial, portanto, exigir do interessado a comprovação de que tal autorização - repito, requisito essencial para validade da apuração ocorreu. E tal comprovação pode se dar tanto pela assinatura dos membros na ata de abertura como com a inserção, em ata, da informação de que houve a aposição de senha pelos membros da comissão autorizando o início da apuração, lembrando aqui a responsabilidade da pessoa que lavrou a ata pela validade das informações ali inseridas. Ocorre que, do que consta dos autos, nem os membros assinaram a ata de abertura nem há qualquer documento hábil a demonstrar o cumprimento da exigência existente no regulamento eleitoral, o que impede o ingresso da ata da eleição no registro. Pontuo que, se houve negativa da Comissão Eleitoral em iniciar a votação através de inserção de senha, há irregularidade que diz respeito aos procedimentos internos da entidade, não cabendo ao registrador, tampouco a este juízo, julgar sobre a validade de tal negativa e, sem que haja previsão estatutária, autorizar o registro de ata que não cumpriu as exigências formais previstas no estatuto e regulamento eleitoral. Cabe ao interessado, assim, buscar a regularização da situação no juízo competente, buscando, por exemplo, a declaração de ilegalidade dos atos da comissão e nomeação de administrador provisório que substitua os atos da comissão eleitoral. Para além disso, prevê o Art. 6º do Regulamento Eleitoral: Art. 6º - O encerramento da votação, se dará no dia 30/11/2019 (sábado) às 24:00:00h, mediante a impressão de CERTIFICADO DE ENCERRAMENTO, assinado pela administradora operacional do sistema, nome previamente acordado com a Auditoria contratada. No dia útil subsequente a Comissão Eleitoral registrará em ata a quantidade de votos apurados. Conforme previsão ao final do artigo, "a Comissão Eleitoral registrará em ata a quantidade de votos apurados". Portanto, a validade formal da contabilização final dos votos depende da inserção, na ata da eleição, da quantidade de votos pela comissão eleitoral. Assim, se não houve o cumprimento de tal regra, a eleição encontra-se formalmente irregular, impedindo a averbação da eleição. Novamente, não cabe a este juízo ou ao registrador discutir as razões pelas quais a comissão não registrou a quantidade de votos, mas apenas exigir o exato cumprimento das regras que regem a eleição da entidade. E, como foram estas descumpridas, o ingresso do título no registro da pessoa jurídica deve ser obstado, cabendo ao requerente, se o caso, buscar as vias ordinárias para regularizar o processo eleitoral. Do exposto, julgo improcedente o pedido de providências formulado pela Caixa Beneficiante dos Funcionários do Banco do Estado de São Paulo em face do Oficial do 1º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, mantendo o óbice apresentado pelo Oficial. Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. - ADV: MARCO ANTONIO BEVILAQUA (OAB 139333/SP), JULIANO NICOLAU DE CASTRO (OAB 292121/SP), VICTOR AUGUSTO AGUIAR MANFREDI (OAB 402453/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

## **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1104618-72.2020.8.26.0100**

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

Processo 1104618-72.2020.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis - Paulo Alcindo Borges Pederzoli - - Marcel de Carvalho Borges Pederzoli - - Mariana de Carvalho Borges Pederzoli - Municipalidade de São Paulo - Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado por Paulo Alcindo Borges Pederzoli, Marcel de Carvalho Borges Pederzoli e Mariana de Carvalho Borges Perzoli em face do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital, pleiteando o cancelamento de cláusula restritiva convencional averbada como nº 01 nas matrículas nºs 173.837 e 173.838, sob o argumento de

descaracterização da Vila Afonso Celso. Juntaram documentos às fls.23/157. O Registrador manifestou-se às fls.162/163. Informa que concorda com o cancelamento, desde que expedido mandado judicial. Houve manifestação da Municipalidade de São Paulo às fls.165/166. Destaca que não há qualquer oposição do órgão municipal quanto a pretensão inicial. Apresentou documentos às fls.167/176. O Ministério Público opinou pela procedência do pedido (fls.180/181). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Primeiramente ressalto que apesar de constar do dispositivo do parecer do órgão ministerial a procedência da dúvida, trata-se de pedido de providências e a fundamentação é no sentido da superação do entrave. Logo, entendo que se trata de mero erro material e em consonância com o princípio da celeridade que norteia os atos processuais, não há necessidade de abertura de vista para que o parque reconheça que o parecer é pela procedência do pedido de providências. Quanto à possibilidade jurídica de cancelamento de restrição convencional na via administrativa, já decidiu a Egrégia Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, no processo nº 791/04, de relatoria do então MMº Juiz Assessor Luís Paulo Aliende Ribeiro: "Registro de Imóveis - Averbção - Pretensão de cancelamento de restrição convencional constante do contrato padrão inscrito em face da descaracterização da proposta inicial do loteamento - Situação de fato, referente a parcelamento antigo, comprovada, no caso, por elementos tabulares inequívocos - Desnecessidade de dilação probatória e demonstração da inoportunidade de ofensa a interesse de terceiros que viabilizam, na hipótese, a excepcional utilização da via administrativa - Recurso não provido". "Esta é a orientação geral, cuja manutenção se impõe, pois somente na via jurisdicional, mediante contraditório, é que, em regra, se viabiliza a constatação desses dois requisitos, quais sejam, a comprovação da descaracterização da proposta inicial do parcelamento e a inoportunidade de ofensa ao direito de terceiros. A situação fática e registrária expressa nos presentes autos revela, no entanto, seja por estar tabular e documentalmente comprovada, de modo a evidenciar a desnecessidade de produção de outras provas, a flagrante descaracterização, na referida quadra, da proposta inicial do loteamento, seja em função dos termos em que redigida a própria restrição convencional, expressa no sentido de que instituída em favor dos terrenos contíguos, limitando aos terrenos da mencionada quadra o interesse na manutenção da restrição, excepcional hipótese de viabilidade da utilização da via administrativa para o reconhecimento da descaracterização da proposta inicial do empreendimento, a autorizar o atendimento da pretensão da recorrida e o levantamento, na quadra, da restrição imposta, há quase meio século, pelo loteador". No mesmo sentido, o Processo nº 1125254-69.2014.8.26.0100, desta 1ª Vara de Reg. Públicos, de sentença por mim prolatada: "REGISTRO DE IMÓVEIS - Pedido de Providências - cancelamento de averbção com cláusula restritiva - concordância do Oficial e do Ministério Público - pedido deferido." Infere-se do r. parecer que o requisito principal para que se autorize o cancelamento direto da restrição convencional pela via administrativa é a demonstração nos autos de descaracterização da proposta inicial. Observa-se que constou nas matrículas nºs 173.837 e 173.838 (fls.32/43), a seguinte cláusula restritiva convencional: " ficou condicionado que o adquirente deverá respeitar as seguintes condições: a construção principal deverá ter um recuo mínimo de 6,00m do alinhamento da rua, ser isolada de ambos os lados, ter um recuo mínimo de 8,00m da divisa dos fundos; não se destinar a habitação coletiva, indústria ou comércio, de qualquer espécie; a construção principal não poderá ocupar mais de 1/3 parte da área do lote, e as dependências não poderão ocupar mais de 1/10 da referida área; a construção no citado terreno obedecerá ainda aos atos, leis e regulamentos municipais Na presente hipótese, entendo que restou demonstrada a descaracterização do objetivo da mencionada cláusula. A restrição não mais corresponde à realidade fática dos imóveis que o compõem, bem como da própria região onde se situa, sendo que no local já foram erguidos condomínios verticais, deixando a região de ser meramente residencial. Tal fato é corroborado pela foto de satélite juntada com a inicial à fl.17, na qual se vê a expansão urbanística, e a consequente descaracterização do plano residencial inicialmente idealização pelos herdeiros Klabin. Somado a estes fatos, de acordo com as informações da Municipalidade de São Paulo (fls.171/172): "O loteamento Vila Afonso Celso foi inicialmente aprovado em 01.04.1979..... .. Embora o loteamento tenha sido regularizado registrariamente pela SERLA, conforme dito acima, até a presente data ele não tem aceitação técnica (Auto de Regularização, Despacho de Aceitação Técnica, etc). Em outras palavras, o loteamento pretendido não chegou sequer a ser inscrito, logo, entendo que não prejuízo a terceiros. Determinar que continuasse vigente cláusula restritiva, sob outra realidade urbana, que impedisse a construção em bairro hoje altamente urbanizado e sem norma legal que proíba o cancelamento, seria atentar contra o princípio da razoabilidade e impedir o progresso urbano. Diante do exposto, julgo procedente o pedido de providências formulado por Paulo Alcindo Borges Pederzoli, Marcel de Carvalho Borges Pederzoli e Mariana de Carvalho Borges Perzoli, em face do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital, e consequentemente determino o cancelamento da cláusula restritiva convencional averbada no nº 01 nas matrículas nºs 173.837 e 173.838. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: ARTHUR LISKE (OAB 220999/SP), MARCELO TERRA (OAB 53205/SP), LUCIANA RUSSO (OAB 196826/SP), MANUELA REZENDE DE CARVALHO (OAB 422238/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 - - Cláudia Behmer Rosenthal - Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado pelo Espólio de Mário Rosenthal e Cláudia Behmer Rosenthal, que também figura na qualidade de inventariante, em face do Oficial do 10º Registro de Imóveis da Capital, pretendendo o cancelamento da averbação do contrato de locação (Av.07) que grava a matrícula nº 10.025. Relatam os requerentes que mencionado imóvel foi dado em locação para o sr. Udo Hans Holler, em 21.06.2000, com previsão de término da locação em 31.12.2002. Informam que houve a prorrogação do contrato locatício por mais 12 meses, estendendo-se assim até 30.12.2003. Posteriormente o contrato passou a vigorar por prazo indeterminado, sendo que em 09.05.2005 houve o distrato, como recebimento das chaves. Contudo, passados cerca de quinze anos do distrato, não houve o cancelamento da averbação, encontrando-se o imóvel atualmente desocupado. Juntaram documentos às fls.07/75. Em um primeiro momento, informa o Registrador ser necessária a anuência expressa do locatário Udo Hans Holler, com firma reconhecida. Todavia, diante da apresentação de novos documentos neste procedimento, consistentes: a) contrato de locação firmado em 20/03/2009 com Isabella Maria Lemos Costa e peças extraídas dos autos de execução; b) contrato de locação firmado em 28/05/2015 com Tamara Rubian de Sousa Emidio dos Santos e peças extraídas da ação de despejo; c) ata notarial lavrada pelo 11º Tabelião de Notas da Capital, em que ficou constatado que o imóvel encontra-se desocupado, entendeu o delegatário - ADV: RUI TRENCH DE ALCANTARA SANTOS (OAB 254129/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1114314-35.2020.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: Mario Rosenthal e outro

Requerido: 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Prioridade Idoso

Juiza de Direito: Dra. Tania Mara Ahualli

Vistos.

Trata-se de pedido de providências formulado pelo Espólio de Mário Rosenthal e Cláudia Behmer Rosenthal, que também figura na qualidade de inventariante, em face do Oficial do 10º Registro de Imóveis da Capital, pretendendo o cancelamento da averbação do contrato de locação (Av.07) que grava a matrícula nº 10.025.

Relatam os requerentes que mencionado imóvel foi dado em locação para o sr. Udo Hans Holler, em 21.06.2000, com previsão de término da locação em 31.12.2002. Informam que houve a prorrogação do contrato locatício por mais 12 meses, estendendo-se assim até 30.12.2003. Posteriormente o contrato passou a vigorar por prazo indeterminado, sendo que em 09.05.2005 houve o distrato, como recebimento das chaves.

Contudo, passados cerca de quinze anos do distrato, não houve o cancelamento da averbação, encontrando-se o imóvel atualmente desocupado. Juntaram documentos às fls.07/75.

Em um primeiro momento, informa o Registrador ser necessária a anuência expressa do locatário Udo Hans Holler, com firma reconhecida. Todavia, diante da apresentação de novos documentos neste procedimento, consistentes: a) contrato de locação firmado em 20/03/2009 com Isabella Maria Lemos Costa e peças extraídas dos autos de execução; b) contrato de locação firmado em 28/05/2015 com Tamara Rubian de Sousa Emidio dos Santos e peças extraídas da ação de despejo; c) ata notarial lavrada pelo 11º Tabelião de Notas da Capital, em que ficou constatado que o imóvel encontra-se desocupado, entendeu o delegatário pela possibilidade do cancelamento.

O Ministério Público opinou pela procedência do pedido (fls.101/102).

É o relatório.

Passo a fundamentar e a decidir.

O pedido merece ser deferido.

De acordo com os documentos juntados às fls.31, 32/48, 49/61 e 62/63, tem-se que atualmente o imóvel encontra-se desocupado, não havendo qualquer contrato de locação em vigor, conseqüentemente presume-se que houve a dissolução do contrato de locação objeto da averbação nº 07, com a entrega das chaves do imóvel.

Assim, com relação ao imóvel objeto deste pedido, não há qualquer prova que imponha óbice ao cancelamento da averbação, especialmente levando-se em consideração a entrega das chaves (fl.31), e a ata notarial lavrada pelo 11º Tabelião de Notas da Capital (fls.62/63), em que ficou comprovado que o imóvel encontra-se desocupado, possuindo o tabelião fé pública.

Nesse sentido, cabe o ensinamento do professor Luiz Guilherme Loureiro:

"Em virtude do princípio da legitimidade ou da presunção de veracidade, o Registro deve refletir a verdade não só no que se refere ao titular do direito registrado, mas também quanto à natureza e ao conteúdo deste direito. Assim, qualquer inexatidão do assento deve ser retificada a fim de que reflita perfeitamente a realidade". (Registros Públicos - Teoria e Prática- 2ª ed. - Editora Método)

Logo, verificado o fim material do contrato de locação, merece provimento o pedido de averbação do seu cancelamento.

Diante do exposto, julgo procedente o pedido de providências formulado pelo Espólio de Mário Rosenthal e Cláudia Behmer Rosenthal, e conseqüentemente determino o cancelamento da averbação do contrato de locação (Av.07), que grava a matrícula nº 10.025.

Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2021.

Tania Mara Ahualli

Juiza de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1123118-89.2020.8.26.0100

### Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1123118-89.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Fernanda Campos Costa - Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado por Fernanda Campos Costa em face do Oficial do 3º Registro de Imóveis da Capital, pleiteando o cancelamento do usufruto vitalício registrado em favor do doador Fernando da Costa, em virtude de seu falecimento, que grava as matrículas nºs 20.906, 31.451 e 42.210. Juntou documentos às fls.09/38. O título restou qualificado negativamente pela exigência da apresentação da guia devidamente recolhida do ITCMD relativo ao cancelamento do usufruto, tendo em vista que, por ocasião da doação, referido imposto foi pago apenas sobre o valor de 2/3 do imóvel, restando o saldo remanescente sobre 1/3. Destaca o Registrador sobre o dever de fiscalização no recolhimento dos impostos, sob pena de responsabilidade solidária, nos termos do art.289 da Lei nº 6.015/73. Apresentou documentos às fls.45/66. Insurge-se a requerente do óbice apontado, sob a alegação de que não há previsão legal para o recolhimento exigido pela Registrador e que o Decreto Estadual nº 46.655/02 extrapolou os limite da sua competência legislativa, instituindo novo critério de tributação, o que é vedado pelos artigos 150, I CF e 97, I, CTN. Invoca várias decisões proferidas pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça afastando o óbice imposto. O Ministério Público opinou pela procedência do pedido (fls.70/71). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Apesar dos respeitáveis argumentos do Registrador, bem como entendimento pessoal desta magistrada acerca da necessidade do recolhimento da complementação do ITCMD para cancelamento do usufruto por ato não oneroso, o entendimento da dispensa da

mencionada complementação restou consolidado pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, no Recurso Administrativo CGJ 0010952-51/2017-E, da lavra do então Corregedor Geral da Justiça: Drº Manoel Pereira Calças: "Registro de Imóveis - Averbação de Cancelamento de usufruto pela morte da usufrutuária - Consolidação da propriedade do bem em nome do nu proprietário - Exigência de complementação do ITCMD, calculado e recolhido sobre 2/3 do valor do bem por ocasião da doação da nua propriedade - Exigência mantida pela Juíza Corregedora Permanente - Consolidação da propriedade que não caracteriza hipótese de incidência do tributo - Precedente desta Corregedoria Geral - Decreto Regulamentar nº 46.655/2002, que, na espécie extrapola seus limites - parecer pelo provimento do recurso" Conforme constou do corpo do mencionado Acórdão: "... Em situação idêntica , o então Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Álvaro Luiz Valery Mirra, apresentou parecer, devidamente aprovado Pelo Corregedor Geral da Justiça, Des. Luiz Elias Tâmbara: O recurso comporta provimento, merecendo acolhida os argumentos expedidos pela recorrente, em conformidade, inclusive, com decisão normativa do Ilustríssimo Senhor Coordenador da Administração Tributária do Estado de São Paulo, recentemente proferida (Decisão Normativa CAT - 10, de 22.06.2009 - DOE 23.06.2009, p.14). De acordo com a referida decisão normativa, que aprovou entendimento expresso na Resposta à Consulta nº 152/2008, de 13.05.2009: I - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de pessoa Jurídica, tendo em vista os requerimentos de averbação de cancelamento de usufruto decorrente de óbito do usufrutuário, indaga se as isenções do ITCMD referentes à transmissão de imóveis e valores, previstas no artigo 6º, I, alíneas "a" e "b", e I, alínea "a" da Lei nº 10.705/2000 aplicam-se à extinção do usufruto. 2 - para melhor entendimento da matéria transcrevemos o dispositivo constitucional que outorga aos Estados e ao Distrito Federal a competência para a instituição do Imposto sobre Transmissão 'Causa Mortis' e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCMD, nos seguintes termos: Art. 155 - Compete aos Estados e ao Distrito Federal instituir impostos sobre: I - transmissão causa mortis e doação, de quaisquer bens ou direitos; 3 - No exercício desta competência , o estado de São Paulo instituiu o imposto por meio da Lei nº 10.705/2000, que em seu artigo 2º dispõe: Art. 2º - O imposto incide sobre a transmissão de qualquer bem ou direito havido: I - por sucessão legítima ou testamentária, inclusive a sucessão provisória II - por doação; 4 - Conforme se verifica, no que se refere à transmissão em decorrência da morte, para a lei paulista, somente ocorre o fato gerador do ITCMD quando o de cujus transmitir bens ou direitos aos seus herdeiros, sejam eles legítimos ou testamentários, ou ao legatário. Tanto é assim que a Lei 10.705/2000, ao tratar dos contribuintes do imposto na transmissão causa mortis somente se refere ao herdeiro e ao legatário (artigo 7º, inciso I), não havendo qualquer previsão de exigência do imposto em relação àquele que recebe bem ou direito em decorrência da morte de outrem sem, no entanto, ser seu sucessor hereditário, ou em razão de testamento. 5 - É importante destacar que o usufruto é sempre temporário, sendo que por força do artigo 1410, I, do Código Civil, no máximo será vitalício. Assim, sem prejuízo do disposto nos artigos 1.411 e 1.946 do Código Civil, o usufrutuário não transmite, por sucessão hereditária ou testamentária, o direito de usufruto. 6 - Neste sentido, com a morte do usufrutuário do imóvel, a propriedade plena se consolida na pessoa do nu proprietário. E na legislação paulista, não há previsão de incidência do ITCMD quando da consolidação da propriedade plena, ou quando da extinção do usufruto. 7 - Vale lembrar que o direito de propriedade , embora possa ser cindido quanto ao ser exercício, é uno. Em virtude da própria natureza temporária do usufruto, o verdadeiro proprietário do bem, em última análise, é o titular da nua propriedade, já que a extinção do usufruto é inevitável. 8 - Releva considerar também que, mesmo que se considere a consolidação da propriedade pela extinção do usufruto como uma transmissão de direitos, não se trata de transmissão hereditária ou testamentária de modo a ensejar a cobrança de ITCMD, ainda que, coincidentemente, o nu proprietário seja herdeiro legítimo ou usufrutuário. 9 - Assim, em conclusão, na situação apresentada não há incidência do ITCMD " (autos nº 2009/38005). Finalmente: "...Não há dúvida de que o artigo 31 do Decreto nº 46.655/2002, que regulamenta a Lei Estadual nº 10.705/2000, expressamente prevê a necessidade de complementação do ITCMD, por ocasião da consolidação da propriedade plena na pessoa do nu proprietário. Essa hipótese de incidência, todavia, diante dos limites estabelecidos pela Constituição Federal (artigo 155, 1, da CF3) e do silêncio absoluto da Lei Estadual que o instituiu, não poderia ser criada por decreto regulamentar". Ainda sobre essa questão, o Egrégio Tribunal de Justiça da Capital já firmou posicionamento de não ser devido o recolhimento do imposto: "Apelação Cível. Mandado de Segurança. ITCMD. Cancelamento de usufruto, sem recolhimento do imposto. Admissibilidade. Tributo que deve incidir apenas nos casos de transmissão causa mortis e doação, nos termos do art. 155 da CF. Concessão da segurança em primeiro grau. Manutenção da r. Sentença. Precedente. Recurso não provido" (Apelação Cível nº 1018585-65.2016.8.26.0053. Rel: Des. Antonio Celso Faria - 8ª Camara de Direito Público, j: 19.10.2016). Em suma, a inconstitucionalidade do Decreto Estadual não é analisada nesta esfera administrativa, sendo certo que a exceção de limites estabelecidos viola o princípio da legalidade tributária, uma vez que não é possível exigir o pagamento de tributo sem lei que o institua. Diante do exposto, julgo procedente o pedido de providências formulado por Fernanda Campos Costa, em face do Oficial do 3º Registro de Imóveis da Capital, e conseqüentemente determino o cancelamento do usufruto vitalício, que grava as matrículas nºs 20.906, 31.451 e 42.210. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: CAIO CESAR INFANTINI (OAB 118579/SP)

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1011996-37.2021.8.26.0100**

## **Pedido de Providências - Expedição de alvará judicial**

Processo 1011996-37.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Expedição de alvará judicial - I.A.M.M. - Vistos, Manifeste-se a Sra. Oficial. Com o cumprimento, intime-se a Sra. Representante para manifestação no prazo de 05 (cinco) dias. Após, com ou sem manifestação, ao MP. Para fins de controle, consigno que a presente questão envolvendo o registro de Elmerinda Michelina Avenia (Hermelinda Avenia Puertas) é objeto de outros expedientes, alguns em trâmite, outros arquivados, nesta Corregedoria Permanente. Comunique-se a presente deliberação à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo esta como ofício. Int. - ADV: STEFANY PIERRE MOREIRA DAMACENO (OAB 422353/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1013626-31.2021.8.26.0100**

## **Pedido de Providências - Averbação ou registro de sentença na matrícula do imóvel**

Processo 1013626-31.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Averbação ou registro de sentença na matrícula do imóvel - C.R. - 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: HENRIQUE NAPOLEÃO REGUENGO DA LUZ CORREIA (OAB 362205/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---