



# Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

**03/03/2021**

Edição N° 039



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 3.1 - PROCESSO Nº 2021/16024**

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, para, com fulcro no princípio do Poder Hierárquico

### **DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1007208-51.2019.8.26.0099**

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso administrativo, reformando-se a r. sentença recorrida e afastando-se o óbice registral para que se proceda aos cancelamentos, como foram rogados

### **EDITAL**

CORREIÇÃO VIRTUAL ORDINÁRIA NAS 1ª e 2ª VARAS JUDICIAIS DA COMARCA DE FERRAZ DE VASCONCELOS

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 588/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma de Marcos Antonio Engler, representante da vendedora Convenios Card Adm e Editora LTDA ME



## ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

### **CSM - SEMA 1.1.3**

PAUTA PARA A 42ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

### **TJSP - SEMA 1.1.2**

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS



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

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

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

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1001631-21.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1002172-54.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1007897-24.2021.8.26.0100**

Dúvida - Registro de Imóveis

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1094153-04.2020.8.26.0100**

Dúvida - Registro civil de Pessoas Jurídicas

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1120702-51.2020.8.26.0100**

Dúvida - Notas

### **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 1019140-62.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

### **2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1033186-27.2019.8.26.0100**

**DICOGE 3.1 - PROCESSO Nº 2021/16024**

**Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, para, com fulcro no princípio do Poder Hierárquico**

PROCESSO Nº 2021/16024 - PRAIA GRANDE

UNIDADE: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - MAC

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, para, com fulcro no princípio do Poder Hierárquico, retificar a r. decisão exarada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente de fl. 29 para indeferir o pedido de autorização de provisionamento de valores para recolhimento posterior de obrigações trabalhistas de responsabilidade do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Praia Grande, determinando-se ao responsável pela unidade o depósito, em favor do FEDTJ, dos valores correspondentes aos que seriam provisionados, incumbindo ao MM. Juiz Corregedor Permanente a verificação de seu integral cumprimento. Publique-se. São Paulo, 25 de fevereiro de 2021 (a) RICARDO ANAFE - Corregedor Geral da Justiça. (REPUBLICADO POR CONTER ERRO MATERIAL)

[↑ Voltar ao índice](#)

**DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1007208-51.2019.8.26.0099**

**Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso administrativo, reformando-se a r. sentença recorrida e afastando-se o óbice registral para que se proceda aos cancelamentos, como foram rogados**

PROCESSO Nº 1007208-51.2019.8.26.0099 - BRAGANÇA PAULISTA - WEBER MICAEL DA SILVA.

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso administrativo, reformando-se a r. sentença recorrida e afastando-se o óbice registral para que se proceda aos cancelamentos, como foram rogados. São Paulo, 01 de março de 2021. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - Advogada: CYBELLE GUEDES CAMPOS, OAB/SP 246.662.

[↑ Voltar ao índice](#)

**EDITAL**

**CORREIÇÃO VIRTUAL ORDINÁRIA NAS 1ª e 2ª VARAS JUDICIAIS DA COMARCA DE FERRAZ DE VASCONCELOS**

EDITAL

CORREIÇÃO VIRTUAL ORDINÁRIA NAS 1ª e 2ª VARAS JUDICIAIS DA COMARCA DE FERRAZ DE VASCONCELOS

O DESEMBARGADOR RICARDO MAIR ANAFE, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO,

FAZ SABER que designou CORREIÇÃO VIRTUAL ORDINÁRIA nas 1ª e 2ª VARAS JUDICIAIS DA COMARCA DE FERRAZ DE VASCONCELOS nos dias 15, 16 e 17 de março de 2021. FAZ SABER, ainda, que durante os trabalhos serão recebidas quaisquer informações ou queixas sobre os serviços forenses e os atos praticados na unidade cartorária, através do e-mail correicoesvirtuais@tjsp.jus.br. O presente é expedido na forma da lei. Dado e passado na Corregedoria Geral da Justiça, em 02 de março de 2021. Eu, Almir Barga Miras, Diretor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - DICOGE, subscrevi.

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 588/2021**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma de Marcos Antonio Engler, representante da vendedora Convenios Card Adm e Editora LTDA ME**

COMUNICADO CG Nº 588/2021

PROCESSO Nº 2021/118608 - TAMBAÚ - JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma de Marcos Antonio Engler, representante da vendedora Convenios Card Adm e Editora LTDA ME, inscrita no CNPJ:08.\*\*\*.\*\*\*/0001-50, atribuído ao 1º Tabelião de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, em Autorização para Transferência de Propriedade de Veículo-ATPV, datado de 30/09/2020, que tem por objeto veículo FIAT/UNO- VIVACE 1.0 - ANO 2012, MODELO 2013, de placa FDM6905, RENAVAM nº 481254439, em que figura como comprador Ademir Gonçalves, inscrito no CPF: 191.\*\*\*.\*\*\*-47, tendo em vista o emprego de etiqueta e sinal público fora dos padrões. Ainda, o signatário não possui cartão de assinatura nesta serventia.

**CSM - SEMA 1.1.3**

**PAUTA PARA A 42ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

PAUTA PARA A 42ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

(PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013)

(...)

DÚVIDA REGISTRÁRIA - PROCESSOSDIGITAL

46. Nº 1002789-64.2020.8.26.0224 - APELAÇÃO - GUARULHOS - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Câmara de Arbitragem, Conciliação e Arbitragem de Guarulhos. Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Guarulhos. Advogada: ANA CAROLAI COSTA DA SILVA - OAB/SP nº 402.596.

**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 02/03/2021, no uso de suas atribuições legais, após concordância da E. Corregedoria Geral da Justiça, autorizou o que segue:

AMERICANA - FÓRUM DO ANEXO FISCAL, SETOR TÉCNICO E PSICOLOGIA - suspensão do expediente forense presencial e dos prazos processuais dos processos físicos a partir de 02/03/2021, até que se restabeleça o serviço de água, devendo-se observar as regras estabelecidas pelo Comunicado Conjunto nº 1351/2020.

## Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0045663-65.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Juízo da 2ª Vara de Registros Públicos - Mao Fu Chen - - Li-chen - - Kon Tsih Wang - - One Jurupis I Empreendimento Imobiliário Spe Ltda. e outro - Vistos. Trata-se de pedido de providências encaminhado pelo MMº Juízo da 2ª Vara de Registros Públicos da Capital, formulado por Mao Fu Chen, anteriormente chamado KungYao Chen, e Li Chen, anteriormente chamada Pi Lien Lee, em face do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital. Relatam os requerentes que Kon Tsih Wang e Mao An Wang lavraram escritura de compra e venda do imóvel matriculado sob nº 25.337 do 14º RI, perante o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito Ibirapuera, com o uso de procuração supostamente falsa, lavrada pelo Cartório da Comarca de Novo Aripuanã Amazonas. Destacam que não outorgaram poderes a Kon Tsih Wang e Mao An Wang, sendo falsa a assinatura atribuída a Li Chen. O objeto deste procedimento foi delimitado ao bloqueio da mencionada matrícula, bem como ao cancelamento dos registros nºs 10 e 11 (fls.147/148). O Registrador manifestou-se às fls.151/152. Esclarece que qualificado o título apresentado a registro, restou positivo, haja vista que a escritura estava formalmente em ordem, razão pela qual foram efetuados os registros nºs 10 e 11. Juntou documentos às fls.153/223. Houve a determinação de bloqueio da matrícula nº 25.337, bem como intimação dos adquirentes do imóvel (fls.229/231). Kon Tshi Wang, na qualidade de terceiro interessado, manifestou-se às fls.248/269. Arguiu em sede de preliminar: a) ilegitimidade ativa; b) ausência de interesse processual; c) irregularidade de representação dos interessados; d) inépcia da exordial; e) ausência de caução. No mérito, sustenta que adquiriu o imóvel de boa fé, bem como a existência de causa prejudicial externa, vez que a presente questão sequer foi submetida ao Juízo competente para análise da falsidade das procurações, ou seja, o Juízo de Novo Aripuanã/AM. Apresentou documentos às fls.270/382. A empresa "One Jurupis I Empreendimento Imobiliário SPE LTDA, como terceira interessada, manifestou-se às fls.386/388. Salienta que é terceira de boa fé no negócio jurídico, vez que comprou o imóvel de quem era proprietário há mais de sete anos, por escritura de compra e venda devidamente registrada. Destaca que eventual cancelamento dos registros, somente poderão ser realizados em processo judicial, bem como esclarece que se encontra em tramite oposição de terceiros (autos nº 1103450-35.2020.8.26.0100) proposto por Mao Fu Chen e Li Chen que se encontra apensado nos autos de reintegração de posse proposta por One Jurupis II nos autos nº 1086183-50.2020.8.26.0100. Juntou documentos às fls.389/412. O Ministério Público opinou pela improcedência do pedido de providencia, manutenção do bloqueio e ausência da prática de conduta ilegal pelo Registrador (fls.413/414). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Pretendem os requerentes o cancelamento dos registros nºs 10 e 11 na matrícula nº 25.337. Afasto as preliminares de ilegitimidade ativa e interesse de agir, vez que os interessados buscam a restituição da propriedade do imóvel, face aos fortes indícios da existência de falsificação das procurações e escritura pública que originaram os respectivos registros e como tal tem interesse no cancelamento. No mais, em relação a irregularidade de representação dos interessados e ausência de caução, ressalto que são matérias que refogem ao âmbito registrário, devendo ser discutidas nas vias judiciais, com a incidência do contraditório e ampla defesa. Por fim, afasto a alegação de inépcia da exordial por ausência e qualificação e juntada de documentos indispensáveis a propositura da ação, haja vista que a documentação juntada aos autos permitem o efetivo julgamento deste feito. Assim, afasto as preliminares arguidas e passo à análise do mérito. A despeito dos argumentos expostos pelo interessado, o pedido não comporta acolhimento por esta Corregedoria Permanente, por inexistir, na espécie, a nulidade de pleno direito referida no art. 214, da Lei nº 6.015/73, que autorizaria o cancelamento dos registros nºs 10 e 11 e as averbações nºs 04 a 09, realizados na matrícula nº 25.337, referentes à transferência do imóvel. Sobre os limites de aferição da nulidade de pleno direito do art. 214, da Lei nº 6.015/73, Narciso Orlandi Neto lembra que: "É preciso distinguir nulidade direta do registro e nulidade do título, com reflexo no registro. O registro não pode ser cancelado por nulidade do título, salvo em processo contencioso de que participe o titular do direito inscrito. Em outras palavras, o art. 214 da Lei nº 6.015/73 é exceção. E como se sabe se o registro é ou não nulo de pleno direito? Sabe-se que o registro é ou não nulo de pleno direito examinando-o separadamente do título que lhe deu causa, apenas à luz dos princípios que regem o registro, a saber se foram cumpridos os requisitos formais. A indagação da nulidade do registro deve ficar restrita aos "defeitos formais do assento, ligados à inobservância de formalidades essenciais da inscrição" (Código Civil, arts. 130 e 145, III)" (Afrânio de Carvalho, Retificação do Registro, in RDI 13, p. 17). (g.n) A nulidade a que se refere o art. 214 da Lei de Registros Públicos é exclusiva do registro, absolutamente independente do título, tanto que, uma vez declarada, permite que o mesmo título seja novamente registrado. A nulidade que pode ser declarada diretamente, independentemente de ação, é de direito formal, extrínseca. Ela não pode alcançar o negócio ou ato jurídico, que subsiste íntegro e, em muitos casos, apto a, novamente, ingressar no registro. Por fim, destaco a inexistência de qualquer conduta irregular praticada pelo registrador, passível da aplicação de medida sancionatória. Cabe pontuar a questão da independência do registrador na qualificação do título que lhe é apresentado. Neste contexto, como bem preceitua Marcelo Fortes Barbosa Filho, O Registro de Imóveis, os títulos judiciais e as ordens judiciais, Doutrinas Essenciais Direito Registral, pag.1125, vol. II,

Revista dos Tribunais: "Na qualidade de titular de uma delegação de serviço público, o registrador de imóveis atua na esfera administrativa e, friso, no uso de sua autonomia funcional, analisa a presença dos aspectos extrínsecos necessários a cada título e sua coerência sistemática. Na presente hipótese, apresentado o título para registro e realizada a qualificação, esta restou positiva, vez que a falsidade na escritura pública lavrada diz respeito ao aspecto intrínseco do título, o que foge ao âmbito de análise do Oficial, com a consequente prática dos atos registrário. Todavia, entendo que o ocorrido não configura falta funcional, sendo que a avaliação jurídica, conforme mencionado está inserida na esfera de independência do Oficial. Logo, tendo este Juízo competência administrativa disciplinar, não pode analisar questões de direito material que envolvam o negócio jurídico. Assim, ante a ausência de conduta irregular, determino o arquivamento do feito neste aspecto. Diante do exposto, julgo improcedente o pedido de providências formulado por Mao Fu Chen e Li Chen, em face do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital, devendo os interessados formularem sua pretensão nas vias ordinárias, com a incidência do contraditório e ampla produção probatória, bem como afastar a prática de conduta irregular praticada pelo delegatário e determino o arquivamento deste feito, neste aspecto. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. Sem prejuízo, intuem-se os requerentes desta decisão, para as providências que entenderem cabíveis. P.R.I.C. - ADV: BRUNO PAULA MATTOS CARAVIERI (OAB 243683/SP), RODRIGO FERNANDO DE ALMEIDA OLIVEIRA (OAB 189340/SP), ODAIR DE MORAES JUNIOR (OAB 200488/SP), CYBELLE GUEDES CAMPOS (OAB 246662/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1001631-21.2021.8.26.0100

## Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais

Processo 1001631-21.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais - Almir Elias da Costa - Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado por Almir Elias da Costa em face do Oficial do 3º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, pleiteando a averbação da Ata de Assembleia Extraordinária realizada em 08.08.2020. A qualificação do título restou negativa tendo em vista a ausência das atas de eleições referentes ao período de 2002 e seguintes, levando-se em consideração que o término do mandato dos últimos dirigentes ocorreu em março de 2002. Saliencia o Registrador que na impossibilidade de apresentação das atas mencionadas, deverá a requerente obter decisão judicial, com o respectivo trânsito em julgado, nomeando administrador provisório, nos termos do artigo 49 do CC. Apresentou documentos às fls.53/92. Insurge-se o requerente do óbice registrário, sob o argumento de que a empresa GTAA Grupo de Treinamento Profissional e Associados passou por um período sem atividade institucional entre março de 2002 a outubro de 2020, razão pela qual não se realizou qualquer eleição. Saliencia a ausência de irregularidade, pois houve o registro da ata dos membros da diretoria executiva eleitos em assembleia, independentemente da empresa ter ou não exercido atividade institucional nos últimos anos, sendo que tais membros foram excluídos de seus cargos até a realização da Assembleia Geral Extraordinária de 08.08.2020, logo, a requerente não ficou acéfala. Juntou documentos às fls.08/45. O Ministério Público opinou pelo indeferimento do pedido (fls.95/96). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Correto o óbice apresentado pelo Oficial no que diz respeito à irregularidade na representação da entidade, uma vez que, conforme reconhecido pelo próprio interessado desde março de 2002 a associação não possui representação eficaz. Nos termos do artigo 10, item 3, do Estatuto da Associação (fl.63): "As Assembleias Gerais realizar-se-ão em caráter ordinário: 3 - De dois em dois anos para eleição do conselho fiscal e da diretoria executiva, e da suplência. Assim, a solução cabível é a nomeação de administrador provisório para convocar novas eleições ou ratificação dos atos pelos membros da antiga e nova diretoria. Para a eleição de um administrador provisório é imprescindível a intervenção do Poder Judiciário, tendo em vista que não se discute apenas a situação registrária, mas a própria representação da pessoa jurídica, além da administração de seus vários interesses. Há de se notar que o Estatuto Social deve se adequar às disposições do Código Civil Brasileiro e, para tal, deve o administrador provisório ter poderes específicos para convocar e presidir Assembleia Geral Extraordinária. Tal entendimento está pacificado no âmbito da Corregedoria Geral da Justiça (Processos 1.283/2003, 206/2004, 610/2004, 611/2004, 959/2006 e 11.901/2007). No mais, o artigo 49 do CC é cristalino ao estabelecer que: "Se a administração da pessoa jurídica vier a faltar, o juiz, a requerimento de qualquer interessado, nomear-lhe-á administrador provisório". Logo, ao dispor que somente o juiz poderá nomear administrador provisório, tem-se que é indispensável o requerimento na via judicial, perante uma das Varas Cíveis competentes, preservando-se assim, o princípio da continuidade registrária. Diante do exposto, julgo improcedente o pedido de providências formulado por Almir Elias da Costa, em face do Oficial do 3º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, devendo o interessado 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: CYNTHIA ANDREA CERAGIOLI DE FARIAS (OAB 336235/SP)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1002172-54.2021.8.26.0100****Pedido de Providências - Registro de Imóveis**

Processo 1002172-54.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Gelson Cutrale - - Laura Silvia Cutrale Tarantino - - Laudemilda Rodrigues Bernardes Cutrale - - José Cutrale - - Gelsumina Maria Vietri Cutrale - - Angelo Cutrale Neto - - Lúcia Angélica Cutrale Cintra Zagatti - - Fulvio Eduardo de Almeida Cintra Zagatti - - Fabio Cutrale - - Elisabeth Cutrale, registrado civilmente como Elizabeth Cutrale - Vistos. Trata-se de pedido de providencias formulado por Ângelo Cutrale Neto casado com Fanny Teresa Losito Dulon Cutrale, Elizabeth Cutrale, que também assina Elisabeth Cutrale, Fabio Cutrale, Fulvio Eduardo de Almeida Cintra Zagatti casado com Lúcia Angelica Cutrale Cintra Zagatti, Gelson Cutrale, Gelsumina Maria Vietri Cutrale, José Cutrale casado com Laudemilda Rodrigues Bernardes Cutrale e Laura Silvia Cutrale Tarantino, em face do Oficial do 7º Registro de Imóveis da Capital, pleiteando o cancelamento da averbação do contrato de locação (AV.1) que grava a matrícula nº 171.466. Relatam os requerentes que foi averbado o contrato de locação em favor da empresa Alumínio Indústria S/A (AISA), pelo período de 07.10.1959 a 31.03.1975. Salientam que a locação findou sem nenhuma dívida, bem como a empresa encerrou sua atividade em 28.11.1983, o que obstou o contato com os representantes legais. Por fim, esclarecem que atualmente o imóvel encontra-se locado para a empresa Itain Cart Park Estaciona-mentos LTDA-ME. Juntou documentos às fls.06/36 e 40/45. O Registrador manifestou-se às fls.47/48. Esclarece que de acordo com o artigo 250 da Lei de Registros Públicos, opera-se o cancelamento da inscrição com a exibição do documento adequado, ou seja, instrumento de rescisão da locação firmado entre locador e locatário, mandado judicial, com sentença transitada em julgado ou através de requerimento conjunto dos contratantes, com a finalidade de proporcionar a segurança em matéria registrária. O Ministério Público opinou pela procedência do pedido (fls.52/53). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Pretendem as requerentes realizar o cancelamento da averbação nº 01 correspondente a um contrato de locação entre os antigos titulares de domínio e a empresa Alumínio Indústria S/A , na matrícula nº 171.466. Compulsando os autos verifico que o contrato averbado venceu 31/07/1975, há mais de 40 anos. Apesar da previsão legal de renovação automática os requerentes demonstraram que a locatária não mais existe, conforme extrato da junta comercial (fls.27/28), além disso demonstraram que o imóvel atualmente está locado para outra empresa (fls.40/45), de forma que se presume que o contrato não produz mais efeitos, sendo inútil a manutenção do registro. Conforme ensina 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 destedireito. Assim, qualquer inexatidão do assento deve ser retificada a fim de que reflitaperfeitamente a realidade. (Registros Públicos - Teoria e Prática - 2ª ed. - Editora Método) Portanto, diante da ineficácia do contrato e da impossibilidade de se obter a concordância da locatária, o registro deve ser cancelado. Além disso, entendo que o cancelamento do registro não trará qualquer prejuízo contra terceiros de boa fé. Diante do exposto, julgo procedente o pedido de providencias formulado por Ângelo Cutrale Neto casado com Fanny Teresa Losito Dulon Cutrale, Elizabeth Cutrale, que também assina Elisabeth Cutrale, Fabio Cutrale, Fulvio Eduardo de Almeida Cintra Zagatti casado com Lúcia Angelica Cutrale Cintra Zagatti, Gelson Cutrale, Gelsumina Maria Vietri Cutrale, José Cutrale casado com Laudemilda Rodrigues Bernardes Cutrale e Laura Silvia Cutrale Tarantino, em face do Oficial do 7º Registro de Imóveis da Capital, e conseqüentemente determino o cancelamento da averbação do contrato de locação (AV.1), que grava a matrícula nº 171.466. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. - ADV: PERSIO VINICIUS ANTUNES (OAB 192292/SP)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1007897-24.2021.8.26.0100****Dúvida - Registro de Imóveis**

Processo 1007897-24.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Julia Mohovic - Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 18º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Julia Mohovic, diante da negativa em se proceder ao registro da escritura de promessa de compra e venda lavrada pelo 9º Tabelião de Notas da Capital, referente ao imóvel matriculado sob nº 194.598, na qual figura como promitente vendedora Gafisa S/A. O óbice registrário refere-se ao fato do contrato de compromisso de compra e venda quitado não constituir título de propriedade, havendo necessidade da apresentação da escritura definitiva para transferência da propriedade. Juntou documentos às fls.09/57. A suscitada apresentou impugnação às fls.58/68. Aduz que os compromissos firmados pelo incorporador, sob a égide da Lei 4591/64, desde que

quitados, constituem títulos hábeis para o registro da transferência da propriedade das unidades autônomas. O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls.71/74). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Com razão o Registrador, bem como a D. Promotora de Justiça. De acordo com a matrícula juntada às fls.16/18, consta como proprietária a empresa GAFISA S/A, que se comprometeu a vender o imóvel a Julia Mohovic. Ao contrário do que quer fazer crer a suscitada, o compromisso não representa o próprio negócio jurídico perfeito de compra e venda, acabado e irretratável, que traduz a manifestação da vontade e consenso das partes e acarretará fatalmente a transferência de domínio. De acordo com o artigo 1245 do CC, o promitente vendedor é dono da coisa enquanto não lavrada a escritura definitiva e seu respectivo registro, vez que a titularidade permanece inalterada. "Art. 1245 CC: Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis". Entendo que o artigo 26, § 6º da Lei nº 6766/79, cuja aplicação busca a suscitada, é restrita aos casos de aquisição de lotes, razão pela qual deverá ser interpretado de forma restritiva. Somado a isto, mencionada lei trata do parcelamento do solo urbano, o que não é o caso dos autos, bem como não é aplicada a contratos celebrados sob a égide de outra lei. Neste contexto, de acordo com o artigo 1418 do CC, que passou a vigor após a Lei nº 6766/79, trata do direito do promitente comprador e faz expressa menção à escritura definitiva para o registro da transmissão da propriedade. "Art. 1418 CC: O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel" (g.n) Daí decorre que para a transmissão do direito de propriedade, é mister a lavratura de escritura pública definitiva de compra e venda ou a formulação de pedido de adjudicação compulsória nas vias judiciais. Em recente decisão acerca da questão envolvendo o presente procedimento, a Egrégia Corregedoria Geral da Justiça decidiu: " APELAÇÃO DÚVIDA RECUSA A TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE -TERMODEQUITAÇÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA QUE NÃO CONSTITUI TÍTULO TRANSLATIVO DO DOMÍNIO - NECESSIDADE DE TÍTULO HÁBIL INTELIGÊNCIA DO ART 1.417 DO CÓDIGO CIVIL PROMITENTE COMPRADOR QUE ADQUIRE DIREITO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL APLICAÇÃO RESTRITA DO ART. 26, § 6º DA LEI N.º 6.766/79 AOS CASOS EM QUE O COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA FOI CELEBRADO PELO PRÓPRIO LOTEADOR - INTELIGÊNCIA DO ART. 167, II, ITEM 32 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS PARA FINS ESPECÍFICOS. DESPROVIMENTO DO RECURSO" (Apelação Cível nº 1036475-31.2020.8.26.0100, Rel: Corregedor Geral da Justiça Drº Ricardo Anafe, D.J. 16/12/2020). Confirma-se do corpo do Acórdão: "Como regra, o compromisso de compra e venda não tem o condão, de, por si só, transferir a propriedade de um imóvel. Gera apenas o direito à aquisição do bem, permitindo que se exija do outorgante a lavratura de escritura de venda e compra definitiva. E é este o título hábil a transferir o domínio do imóvel. E, quitado o preço, acaso não tenha sido outorgada a escritura definitiva, caberá ao promitente comprador o ajuizamento da adjudicação compulsória, nos moldes do art. 1.418 do Código Civil: O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. É, neste sentido, a lição de Francisco Eduardo Loureiro, nos comentários ao dito art. 1.418 do Código Civil(Código Civil Comentado, Coord. Min. Cezar Peluso, 11ª ed., São Paulo: Manole, 2017, p. 1.424): Embora defenda José Osório de Azevedo Júnior a tese da possibilidade da dispensa da escritura definitiva, substituída pelo compromisso acompanhado de prova de quitação, tal conclusão implica violação ao disposto no art. 108 do CC ('O compromisso de compra e venda'. In: Franciuli Neto, Domingos (coord.), Mendes, Gilmar Ferreira amp Martins Filho, Ives Gandra da Silva. O novo Código Civil: estudos em homenagem ao prof. Miguel Reale. São Paulo, LTr, 2003, p. 450). Não pode prevalecer, portanto, o Enunciado n. 87 do Centro de Estudos Judiciários do CJF, por ocasião da Jornada de Direito Civil realizada entre 11 e 13 de setembro de 2002, cujo teor é o seguinte: 'Considera-se também título translativo, para fins do art. 1.245 do CC, a promessa de compra e venda devidamente quitada (arts. 1.417 e 1.418 do CCe §6º do art. 26 da Lei n. 6.766/79)'. Fixadas estas premissas, não há se falar em utilização do art. 26, § 6º da Lei nº 6.766/79 que tem aplicação restrita aos casos em que o compromisso de venda e compra foi celebrado pelo próprio loteador, o que não ocorre no presente caso, em que firmado por terceiro. Trata-se, pois, de exceção, cuja interpretação deve se dar no contexto da legislação em que prevista, ou seja, nos casos de parcelamento do solo, a não autorizar o uso do favor legal, exigindo-se que seja lavrada escritura de compra e venda. A ampliação deste entendimento implicaria em negativa de vigência ao art. 1.418 do Código Civil, pois se retiraria a necessidade de lavratura da escritura de compra e venda em todos os casos, e não mais apenas naqueles relativos ao parcelamento do solo pelo loteador..." Logo, o título apresentado não pode ser considerado hábil para ingresso no fôlio real. Diante do exposto, julgo procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 18º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Julia Mohovic, e conseqüentemente mantenho o óbice registrário. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: CHARLES TAKEYOSHI KIKUNAGA (OAB 172405/SP), MARCUS VINICIUS KIKUNAGA (OAB 316247/ SP)

[↑ Voltar ao índice](#)



Dúvida - Registro civil de Pessoas Jurídicas - Condomínio Edifício Cortina D'Ampezzo - Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 1º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, a requerimento do Condomínio Edifício Cortina D'Ampezzo e Adriana de Melo Trindade, tendo em vista a negativa em se proceder ao registro da ata de assembleia geral extraordinária realizada em 30.07.2020, que deliberou, entre outros assuntos, a alteração da Convenção do Condomínio. O óbice registrário se deu em razão de entender o Registrador ser o título de competência privativa do Registro de Imóveis, com fundamento no artigo 167, I, item 17 da Lei nº 6015/73 c.c. art. 1333, parágrafo único do Código Civil, em consonância com o v. Acórdão proferido nos autos da apelação cível nº 0000027- 18.2011.8.26.0577. Juntou documentos às fls.05/28 e 30/31. O suscitado manifestou-se às fls.32/33 e 77/78. Esclarece que após a negativa do Oficial do 2º RTD, entrou com requerimento junto ao 14º RI, que também se negou a efetivar o registro sob o argumento de que a competência é exclusiva do Cartório de Títulos e Documentos. Juntou documentos às fls.34/51. O Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital manifestou-se à fl.59. Afirma que não houve a apresentação formal de título para qualificação, apenas troca de e-mails. Destaca que informou aos interessados os requisitos para a averbação da alteração da convenção, todavia, os suscitados apenas desejavam o registro da ata. Apresentou documentos às fls.60/67. O Ministério Público opinou pela improcedência da dúvida (fls.81/82). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Em que pese a cautela e zelo do Oficial do 1º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, entendo que a dúvida é improcedente, com o consequente registro da ata apresentada. Verifica-se dos e-mails enviados pelos suscitados às fls.60/67 ao 14º RI, que a pretensão é apenas o registro da ata da assembleia geral extraordinária realizada em 30.07.2020, e não a averbação da alteração da convenção condominial, tanto é que sequer houve a apresentação do título junto ao Cartório de Imóveis para qualificação. Neste contexto acordo com o artigo 127, parágrafo único da Lei de Registros Públicos: "Art. 127: No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição: ... Paragrafo único: Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício". Daí decorre que a competência dos Cartórios de Títulos e Documentos é residual, sendo que na presente hipótese a intenção dos suscitados é num primeiro momento, apenas o registro da ata, cuja competência é exclusiva do RTDPJ e posteriormente a averbação da alteração da convenção condominial, cuja competência será do Registro de Imóveis, devendo haver a apresentação e prenotação do título em questão. Diante do exposto, julgo improcedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 1º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, a requerimento do Condomínio Edifício Cortina D'Ampezzo e Adriana de Melo Trindade, e consequentemente determino o registro da ata de assembleia geral extraordinária realizada em 30.07.2020 (fl.06). Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: RODRIGO NALETTO TEIXEIRA (OAB 271457/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

## 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1120702-51.2020.8.26.0100

### Dúvida - Notas

Processo 1120702-51.2020.8.26.0100

Dúvida - Notas - José Henrique Cabral - Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 5º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de José Henrique Cabral, diante da negativa em se proceder ao registro do formal de partilha dos Espólios de Albertina de Jesus Cabral e Alice Cabral Vasques Pacheco, cujo feito tramitou perante o MMº Juízo da 5ª Vara da Família e Sucessões da Capital (Processo nº 0903421.49.1972.8.26.0100). Os óbices registrários referem-se: a) consta do termo de aditamento que "as fls.398 e seguintes foram deferidas como aditamento", todavia não foram apresentadas, logo necessária a apresentação de tais peças dos autos autenticadas, numeradas e rubricadas pelo Tabelião de Notas ou pelo escrivão do feito; b) encontra-se entranhada a retificação da partilha em cumprimento a exigência anterior, sendo necessário entranhar por aditamento a decisão que deferiu ou não referidas peças; c) retificação do estado civil dos herdeiros do Espólio de Alice e de Maximiano e Antonio na época da abertura da sucessão; d) esclarecimento sobre a ineficácia das cláusulas restritivas impostas no testamento de Alice, tendo em vista que não houve menção na partilha retificativa; comunicabilidade e recebimento da meação por Maximiano Vasques Pacheco; e) apresentação de declaração subscrita pelo proprietário do imóvel, com firma reconhecida, da atual confrontação, mencionando-se os prédios; f) cópia autenticada do CPF ou situação cadastral junto à Receita Federal de Albertina de Jesus Cabral; g) cópia autenticada da certidão de óbito de Alice Cabral Vasques Pacheco. Juntou documentos às fls.06/219. O suscitado manifestou-se às fls.220/221 e 241. Concorde com a necessidade de corrigir o formal de partilha de Alice Cabral Vasques Pacheco, cujo pedido foi formulado junto ao Juízo do Inventário, bem como apresentou declaração dos confrontantes do imóvel e comprovante da situação cadastral do CPF/ MF de Albertina de Jesus Cabral. Em relação aos demais óbices, apresentou sua concordância (fl.241). O Ministério Público opinou pela

procedência da dúvida (fls.245/247). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Levando-se em consideração o documento juntado à fl.226, defiro ao requerente a prioridade na tramitação do feito. Anote-se, tarjando os autos. Na presente hipótese o suscitado expressamente concordou com os óbices impostos pelo Registrador para efetivação do registro, apresentando inclusive alguns documentos. Daí que a concordância parcial ou total com as exigências do Oficial prejudica a dúvida, que só admite duas soluções: a determinação do registro do título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava no momento em que surgida dissensão entre o apresentante e o Oficial de Registro; ou a manutenção da recusa do Oficial. Para que se possa decidir se o título pode ser registrado ou não, é preciso que todas as exigências e não apenas parte delas sejam reexaminadas pelo Corregedor Permanente. Nesse sentido, é pacífica a jurisprudência do Egrégio Conselho Superior da Magistratura. E ainda que assim não fosse, a dúvida é procedente, vez que embasada nos princípios da legalidade, veracidade, segurança jurídica e especialidades objetiva e subjetiva, não merecendo qualquer reparo na fundamentação exposta na nota devolutiva emitida às fls.206/208, tanto é que houve concordância do suscitado acerca de seus termos. Diante do exposto, julgo prejudicada a dúvida suscitada pelo Oficial do 5º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de José Henrique Cabral, com observação. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: JOÃO CANIETO NETO (OAB 192116/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 - Vistos, 1. Fls. 423/432: ciência à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo esta como ofício. 2. Recebo o recurso interposto em seu regular efeito. Mantenho a decisão recorrida, não convencido pelos argumentos invocados nas razões recursais, especialmente diante da ausência de fato novo. Por conseguinte, remetam-se os autos à D. representante do Ministério Público e, em seguida, à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, observadas as formalidades necessárias. Int. - ADV: JULIANA MARINS SACRAMENTO DE CASTRO (OAB 254776/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1019140-62.2021.8.26.0100

## Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

Processo 1019140-62.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas - C.M.S.V.R. - Vistos, Manifeste-se o Sr. Tabelião do 9º Tabelionato de Notas da Capital, detentor do acervo do 8º Tabelionato de Notas. Com o cumprimento, manifeste-se a Sra. Representante, no prazo de 05 (cinco) dias. Após, ao MP. Int. - ADV: CLAUDIA MACRI DE SOUZA VENCE REY (OAB 186403/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1033186-27.2019.8.26.0100

## Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1033186-27.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - R.S.L. - A.M.B. e outros - Vistos, Diante do teor das fls. 114/126 dando conta da anulação, em sede jurisdicional, dos assentos lavrados em duplicidade, determino o desbloqueio dos assentos dos registrados. Ao Sr. Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 10º Subdistrito Belenzinho, Capital, para imediato cumprimento e emissão das respectivas certidões, nos termos do requerido às fls. 111/113. Após, não havendo outras providências a serem adotadas, determino o arquivamento dos autos, com as cautelas de praxe. Ciência ao MP e ao Sr. Oficial. Int. - ADV: NILMARA GIMENES NAVARRO (OAB 374682/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

**Pedido de Providências - Tabelionato de Notas**

Processo 1050807-71.2018.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas - T.N.S.P. - A.M.T. e outro - Vistos, A fim de dirimir a dúvida suscitada, certo que este Juízo inferiu tratar-se da requisição de cópia do documento em comento, com cópias das fls. 453 e 457/459, solicito à V. Exa. esclarecimentos quanto o outrora requisitado. Servirá o presente despacho como ofício, encaminhando-se por e-mail, com as cópias das fls. acima mencionadas. - ADV: FABIANA FERREIRA TAVARES DE MATOS (OAB 274298/SP), SERGIO RICARDO FERRARI (OAB 76181/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---