



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

16/03/2021

Edição N° 048



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

SEMA - DESPACHO Nº 1071398-83.2020.8.26.0100

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

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 677/2021

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 10º Subdistrito - Belenzinho - da referida Comarca acerca de suposta fraude em reconhecimento de firma



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000280-50.2020.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIÂNGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE NOVA GRANADA

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001529-97.2019.8.26.0575, da Comarca de São José do Rio Pardo, em que é apelante APARECIDA NEIVA BREDA DORNELAS, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002165-36.2019.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE NOVA GRANADA

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃOS

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO



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 1000309-42.2021.8.26.0495

Dúvida - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1024140-43.2021.8.26.0100

Mandado de Segurança Cível - Registro de Imóveis

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

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1001483-16.2021.8.26.0001

Pedido de Providências - Defeito, nulidade ou anulação

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1084576-02.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Assento de óbito

SEMA - DESPACHO Nº 1071398-83.2020.8.26.0100

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

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São Paulo - Apelante: Maurício Santana Dias - Apelado: Oficial do 5º Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Cuida-se de apelação interposta por Maurício Santana Dias (fl. 98/108) contra a r. sentença de fl. 82/85 e 95/96. A ilustre Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 129/133). É o relatório. DECIDO. Ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-Lei Complementar Estadual n.º 3/1969 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O procedimento de dúvida é pertinente apenas quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 167, I, c. c. art. 203, II). No caso dos autos como ficou bem salientado na rogação feita pelo interessado (fl. 01, 06 e 107) , busca-se a retificação do registro, o que se faz por averbação. Inexiste, assim, pretensão à prática de ato de registro em sentido estrito, cabendo à Corregedoria Geral da Justiça o julgamento do presente recurso. Portanto, incompetente o Colendo Conselho Superior da Magistratura, determino a remessa dos autos à Corregedoria Geral da Justiça. Providencie-se o necessário ao cumprimento desta decisão. Publique-se. São Paulo, 9 de março de 2021. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Adv: Roseli Correia dos Santos (OAB: 267284/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 677/2021

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 10º Subdistrito - Belenzinho - da referida Comarca acerca de suposta fraude em reconhecimento de firma

COMUNICADO CG Nº 677/2021

PROCESSO Nº 2020/68236 - SÃO PAULO - JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 10º Subdistrito - Belenzinho - da referida Comarca acerca de suposta fraude em reconhecimento de firma do vendedor Dagoberto Sanches, inscrito no CPF: 389.***.***-49, em Autorização para Transferência de Propriedade de Veículo-ATPV, datada de 06/12/2018, que tem por objeto veículo TOYOTA/COROLLA GLI18 CVT- ANO 2016, MODELO 2017, de placa GGT9540, RENAVAL n.º 01093635808, em que figura como comprador Rei do Branco Multimarcas LTDA, inscrita no CNPJ: 218.*****/0001-02, tendo em vista que supostamente terceiro, munido de documentos falsos, passou-se pelo vendedor.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000280-50.2020.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIÂNGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE NOVA GRANADA

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1000280-50.2020.8.26.0390

Registro: 2021.0000003003

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000280-50.2020.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIÂNGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE NOVA GRANADA.

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

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

São Paulo, 15 de dezembro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1000280-50.2020.8.26.0390

Apelante: Triângulo Mineiro Transmissora S/A

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Nova Granada

VOTO Nº 31.430

Registro de Imóveis - Título judicial - Servidão administrativa - Dúvida inversa julgada procedente - Especialidade objetiva - Título que não permite identificar a servidão dentro do imóvel serviente - Óbice mantido - Recurso não provido.

1. Trata-se de apelação interposta por Triângulo Mineiro Transmissora S.A. contra r. sentença que julgou a dúvida inversa procedente e manteve a recusa do Senhor Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Nova Granada em promover o registro de servidão administrativa porque a descrição contida na matrícula nº 3.378 não permite identificar, mediante ponto de amarração seguro, a parte do imóvel que seria ocupada pela servidão (fl. 111/114).

A apelante alegou, em suma, que a servidão administrativa foi constituída de forma regular, com amparo na supremacia do interesse público, e que para o seu registro prevalecem os princípios gerais do direito público e do direito constitucional. Afirmou que a perícia realizada na ação de desapropriação identificou os limites físicos do imóvel objeto da matrícula nº 3.378 e confirmou que a servidão nele está inserida, fato que não foi impugnado pelos proprietários do imóvel. Aduziu que o registro não depende da identificação do ponto exato que é ocupado pela servidão e das áreas que permanecem livres, nem da retificação mediante georreferenciamento do total do imóvel porque é providência que incumbe aos seus proprietários. Ademais, para o georreferenciamento deverão os proprietários indicar a área do imóvel ocupada pela servidão, conforme previsto nas normas editadas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA. Por sua vez, a identificação da área da servidão foi promovida em consonância com a Resolução Normativa nº 740/2016, da Agência Nacional de Energia Elétrica - Aneel, que não impõe aos concessionários e aos permissionários a obrigação de realizar o levantamento georreferenciado da totalidade do imóvel. Por fim, não decorreu o prazo previsto no Decreto nº 9.311/2018 para a obrigatoriedade da identificação da área total do imóvel, que é inferior a 100 hectares, por meio de descrição georreferenciada (fl. 122/138).

A douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fl. 208/213).

É o relatório.

2. A apelante, concessionária de serviço público de transmissão de energia elétrica, por sentença proferida em ação judicial teve instituída, em seu favor, servidão administrativa sobre uma faixa de terras, declarada de utilidade pública, inserida no imóvel rural objeto da matrícula nº 3.378 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Nova Granada.

Conforme a nota devolutiva de fl. 93, o registro da carta de sentença expedida na ação de instituição de servidão administrativa (Processo nº 0002317-43.2015.8.26.0390 da Comarca de Nova Granada/SP) foi recusado mediante exigência da "apresentação do georreferenciamento do imóvel todo, pois a descrição do imóvel, matrícula 3.378, não apresenta qualquer ponto de amarração com a descrição da servidão administrativa mencionada no título de folhas 03/04, ferindo assim o princípio da especialidade objetiva".

A negativa do registro, por seu lado, foi mantida pela r. sentença de fl. 111/114 porque a descrição da área contida na matrícula nº 3.378 não contém marcos que permitam identificar a sua correta base geodésica e, portanto, localizar a área ocupada pela servidão a partir de ponto de amarração seguro.

Desde logo, importa observar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos seus requisitos formais e sua adequação aos princípios registrais, sendo os precedentes deste Egrégio Conselho Superior da Magistratura no sentido de que a qualificação negativa não caracteriza desobediência, ou descumprimento de decisão judicial. Nesse sentido: Apelação Cível nº 413-6/7; Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344; Apelação Cível nº 1001015-36.2019.8.26.0223.

No caso concreto, a carta de sentença contém a descrição da faixa desapropriada (fl. 68/69 e 81/82), sem, contudo, identificar a totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 3.378 e, dentro da sua área, a parte ocupada pela servidão administrativa.

Ao contrário do alegado pela apelante, a inexistência de controvérsia sobre a identificação da matrícula relativa ao imóvel ocupado pela servidão não basta para que seja atendido o princípio da especialidade e, conseqüentemente, para permitir o pretendido registro.

Como diz a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 225, § 2º, "consideram-se irregulares, para efeitos de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior". Ou seja, para que se respeite ao princípio da especialidade, não basta que se admita uma relação qualquer entre o título e a matrícula, mas é preciso que - no caso específico da servidão de duto de eletricidade, que é contínua e aparente - a descrição dada pelo título permita situar o direito por constituir dentro da área que já está matriculada: só assim, com efeito, é que a "caracterização do imóvel" (rectius, do direito por inscrever) "coincidirá" (rectius, guardará congruência) com o que está no "registro anterior".

Porém, essa necessária congruência não ocorre na hipótese destes autos, pois existe apenas descrição da faixa afetada pela servidão, sem que especificado onde é que ela recai dentro da área matriculada, concretamente.

Portanto, o problema não se coloca na existência ou não de georreferenciamento do imóvel da matrícula nº 3.378. Ainda que houvesse coordenadas georreferenciadas para o todo, o pretendido registro stricto sensu somente seria possível se o título também trouxesse o lugar da servidão no imóvel serviente. No entanto, isso não se fez, e agora não é lícito deferir-se o registro pretendido, que estaria então em desacordo com a exigência legal de especialidade dos direitos reais inscritos (cf. Lei nº 6.015/1973, art. 176, § 1º, II, 3, e §§ 3º a 5º e 13, e art. 225; NSCGJ, XX, itens 10.1, 10.1.1, 10.3, 54.3, 54.5, 56 c, 57 a 60, 63 a 67, 69 e 70).

Portanto, a recusa não decorre da exigência de georreferenciamento do total do imóvel que é prevista nos §§ 3º e 4º da Lei nº 6.015/1973 e cujo prazo, fixado no art. 10, inciso V, do Decreto nº 4.449/2002, já decorreu neste caso concreto uma vez que tem área de 198,27,25has (fl. 77).

Ao contrário, não se pode deferir o pretendido registro por deficiência do título que não dá especialidade ao direito por inscrever uma vez que não permite identificar em que ponto do imóvel serviente se localiza a área da servidão.

3. Ante o exposto, pelo meu voto nego provimento ao recurso.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

97.2019.8.26.0575, da Comarca de São José do Rio Pardo, em que é apelante APARECIDA NEIVA BREDÁ DORNELAS, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1001529-97.2019.8.26.0575

Registro: 2021.0000003005

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001529-97.2019.8.26.0575, da Comarca de São José do Rio Pardo, em que é apelante APARECIDA NEIVA BREDÁ DORNELAS, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO.

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

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

São Paulo, 10 de dezembro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1001529-97.2019.8.26.0575

Apelante: Aparecida Neiva Breda Dornelas

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José do Rio Pardo

VOTO Nº 31.434

Registro de Imóveis - Escritura pública de venda e compra - Exigência de cadastro autônomo junto ao INCRA - Imóvel menor que a área mínima exigida para exploração rural - Matrícula já aberta em conformidade com as transcrições anteriores - Alienação de partes ideais pelos demais condôminos à adquirente, que se tornou titular de domínio da integralidade do imóvel - Escritura pública que reproduz o conteúdo da matrícula do imóvel - Ausência de óbice ao registro pretendido - Recurso provido para julgar a dúvida improcedente.

1. Trata-se de apelação interposta por Aparecida Neiva Breda Dornelas contra a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São José do Rio Pardo/SP, que manteve os óbices apresentados para registro da escritura de compra e venda tendo por objeto parte ideal do imóvel rural matriculado sob nº 7.760 junto àquela serventia imobiliária (fl. 66/76).

Afirma a apelante, em síntese, que o fato de ser a área negociada inferior ao módulo rural é irrelevante, pois desnecessária a abertura de matrícula. Isso porque o imóvel objeto da escritura de compra e venda por intermédio da qual adquiriu as partes ideais cabentes aos demais condôminos do imóvel, tornando-se proprietária da integralidade da área, já está matriculado sob nº 7.760 perante o Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Pardo/SP. Aduz que também não há necessidade de novo cadastro junto ao INCRA, pois o imóvel em questão está cadastrado no referido órgão conjuntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 7.759, cujos titulares de domínio são os mesmos. Esclarece

que não há que se falar em desmembramento de imóvel rural, pois referidos imóveis são separados por um córrego. Por fim, sustenta que não há óbice à alienação de partes ideais do imóvel por alguns dos condôminos a outro.

O Oficial de Registro de Imóveis manifestou-se a fl. 117/118.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 138/140).

É o relatório.

2. A apelante, por meio de escritura pública de venda e compra lavrada em 15 de janeiro 2018 (fl. 08/17), adquiriu dos demais condôminos as frações ideais correspondentes a 85,9325% do imóvel objeto da matrícula nº 7.760 do Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Pardo/SP (fl. 88/98), tornando-se sua única proprietária.

A certidão imobiliária a fl. 88/98 confirma que o imóvel objeto da matrícula nº 7.760 tem área total de 1,0788 hectares (AV.19), tendo sido cadastrado perante o INCRA, em área maior, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 7.759. Ainda, segundo essas inscrições, a fração mínima do parcelamento na região é de 2 hectares (AV. 11 e AV. 18).

Como é sabido, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) é documento emitido pelo INCRA, cuja apresentação deve ser promovida nas hipóteses de desmembramento, arrendamento, hipoteca, venda ou promessa de venda de imóveis rurais. Essa exigência consta do § 1º do art. 22 da Lei nº 4.947/1966 e também do art. 1º do Decreto nº 4.449/2002, que regulamentou a Lei nº 10.267/2001, diploma legal que, entre outras, promoveu alterações no art. 176 da Lei nº 6.015/1973 para fazer constar a necessidade da identificação do imóvel rural com o código e os dados constantes do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR).

A obrigação da identificação do imóvel rural com os dados constantes no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) foi repetida pelo inciso II do Item 59 (atual item 57) do Capítulo XX das Normas de Serviço:

" 59 - A identificação e caracterização do imóvel compreendem:

(...)

II - se rural, o código do imóvel e os dados constantes do CCIR, a localização e denominação;"

No caso concreto, a registradora exigiu o cadastro individualizado do imóvel junto ao INCRA, por entender que o registro da compra e venda de uma área individualizada da gleba rural constituirá desmembramento de imóvel rural com área inferior à fração mínima de parcelamento (fl. 01/06).

Contudo, não se trata de compra e venda de área individualizada, mas sim, de frações ideais alienadas pelos demais condôminos em favor da coproprietária.

Não se desconhece, por outro lado, a existência de precedentes deste Conselho Superior da Magistratura que confirma a necessidade, para a prática do ato de registro, do cadastro autônomo do imóvel junto ao INCRA, ainda que existente cadastro anterior em conjunto com outro imóvel. Essa exigência, no entanto, apenas se justificaria se houvesse desmembramento da área e abertura de matrícula, que por exigência legal está condicionada a certos requisitos, dentre os quais, para os imóveis rurais, a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR).

Na hipótese em análise, diferentemente, o fato de ser o imóvel menor que a área mínima exigida pelo INCRA para exploração rural é insuficiente para impedir o registro, eis que já existe matrícula aberta desde 1982, em exata conformidade com anteriores transcrições datadas de 1965 (fl. 50/53). Destarte, a alienação de partes ideais pelos condôminos à apelante, que se tornou titular de domínio da integralidade do imóvel, nada tem de irregular, tal como dispunha o item 60.2 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça então vigentes (atual item 58.2):

" 60.2 - Não será considerada irregular a abertura de matrícula que segue os dados existentes no registro anterior (matrícula por transporte), bem como o registro do título subsequente, quando houver coincidência entre os dados."

Nem mesmo o fato de haver alteração dos titulares de domínio poderia justificar a exigência formulada pela registradora, na medida em que nada há nos autos a indicar que a adquirente não seja mais coproprietária do outro imóvel referido no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) já expedido.

Acrescente-se que, nos termos do art. 176, § 1º, inciso II, da Lei 6.015/73, são requisitos para a identificação do imóvel rural a existência de seu código, dos dados constantes do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), da denominação e de suas características, confrontações, localização e área. Todos estes elementos estão presentes na escritura levada a registro, que reproduz o teor da matrícula do imóvel, aberta em consideração aos elementos das transcrições anteriores, como previsto na Lei de Registros Públicos (arts. 196 e 228) e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça vigentes à época (Capítulo XX, item 56, atual item 54).

3. Diante do exposto, dou provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002165-36.2019.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE NOVA GRANADA

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1002165-36.2019.8.26.0390

Registro: 2021.0000003004

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002165-36.2019.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE NOVA GRANADA.

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

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

São Paulo, 9 de dezembro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1002165-36.2019.8.26.0390

Apelante: Triangulo Mineiro Transmissora S/A

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Nova Granada

VOTO Nº 31.433

Registro de Imóveis - Título judicial - Servidão administrativa - Especialidade objetiva - Impossibilidade de identificar a servidão dentro da área do imóvel atingido - Óbice mantido - Recurso não provido.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto por Triângulo Mineiro Transmissora S.A. em face da r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Nova Granada/SP, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a recusa de registro de servidão administrativa junto à matrícula nº 9.993 daquela serventia extrajudicial.

Afirma a apelante, em síntese, que a servidão administrativa está perfeitamente descrita em conformidade com a prova pericial elaborada nos autos do Processo nº 0001985-76.2015.8.26.0390, da Vara Única de Nova Granada/SP, o que afasta qualquer dúvida de que esteja inserida nos limites da propriedade objeto da matrícula nº 9.993.

A D. Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento.

É o relatório.

2. A apelante, concessionária de serviço público de transmissão de energia elétrica, por sentença proferida em ação judicial teve instituída, em seu favor, servidão administrativa sobre uma faixa de terras, declarada de utilidade pública, inserida em imóvel rural objeto da matrícula nº 9.993 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Nova Granada/SP.

Contudo, o mandado judicial expedido nos autos da ação de instituição de servidão administrativa (Processo nº 0001985-76.2015.8.26.0390, da Vara Única de Nova Granada/SP), apresentado a registro pela apelante, foi negativamente qualificado pelo Sr. Oficial Registrador, que apontou a seguinte exigência: o georreferenciamento do imóvel todo, sob a alegação de que "a descrição do imóvel não apresenta qualquer ponto de amarração com a descrição da servidão administrativa mencionada no título" (fl. 104)..

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

Em que pese a realização de prova técnica produzida na ação judicial em que instituída a servidão administrativa em favor da apelante, com a indicação das coordenadas geográficas e geodésicas da área, não foram apresentados, nestes autos, planta ou memorial descritivo com pontos de amarração que permitam identificar em que parte da matrícula nº 9.993 se encontra a área sujeita à servidão. Vale anotar que a realização de georreferenciamento exigida pelo Registrador e confirmada pelo Juiz Corregedor Permanente mostrou-se acertada - como reiteradamente decidido pelo E. Conselho Superior.

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

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

No referido voto, ficou expressamente consignado que:

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

Assim sendo, correta a exigência formulada pelo senhor Registrador, objetivando a exata identificação da servidão administrativa no imóvel, a fim de que seja preservado o princípio da especialidade objetiva.

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

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

NOTAS:

[1] 119. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.

[2] Apelação Cível nº 413-6/7; Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344; Apelação Cível nº 1001015-36.2019.8.26.0223.

[↑ Voltar ao índice](#)

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃOS

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1000280-50.2020.8.26.0390 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Nova Granada - Apelante: Triângulo Mineiro Transmissora S/A - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Nova Granada - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - TÍTULO JUDICIAL - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - DÚVIDA INVERSA JULGADA PROCEDENTE - ESPECIALIDADE OBJETIVA - TÍTULO QUE NÃO PERMITE IDENTIFICAR A SERVIDÃO DENTRO DO IMÓVEL SERVIENTE - ÓBICE MANTIDO - RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Cristiano Amaro Rodrigues (OAB: 84933/MG) - Marcos Edmar Ramos Alvares da Silva (OAB: 110856/MG) - David Antunes David (OAB: 84928/MG)

Nº 1001529-97.2019.8.26.0575 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São José do Rio Pardo - Apelante: Aparecida Neiva Breda Dornelas - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José do Rio Pardo - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento ao recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA EXIGÊNCIA DE CADASTRO AUTÔNOMO JUNTO AO INCRA - IMÓVEL MENOR QUE A ÁREA MÍNIMA EXIGIDA PARA EXPLORAÇÃO RURAL - MATRÍCULA JÁ ABERTA EM CONFORMIDADE COM AS TRANSCRIÇÕES ANTERIORES ALIENAÇÃO DE PARTES IDEAIS PELOS DEMAIS CONDÔMINOS À ADQUIRENTE, QUE SE TORNOU TITULAR DE DOMÍNIO DA INTEGRALIDADE DO IMÓVEL ESCRITURA PÚBLICA QUE REPRODUZ O CONTEÚDO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL AUSÊNCIA DE ÓBICE AO REGISTRO PRETENDIDO - RECURSO PROVIDO PARA JULGAR A DÚVIDA IMPROCEDENTE. - Advs: Carlos Ferreira da Costa Neto (OAB: 346902/SP) - Maria Aparecida F da C Carvalho (OAB: 63110/SP)

Nº 1002165-36.2019.8.26.0390 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Nova Granada - Apelante: Triângulo Mineiro Transmissora S/A - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Nova Granada - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - TÍTULO JUDICIAL - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - ESPECIALIDADE OBJETIVA - IMPOSSIBILIDADE DE IDENTIFICAR A SERVIDÃO DENTRO DA ÁREA DO IMÓVEL ATINGIDO - ÓBICE MANTIDO - RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Cristiano Amaro Rodrigues (OAB: 84933/MG) - Marcos Edmar Ramos Alvares da Silva (OAB: 110856/MG)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1000309-42.2021.8.26.0495

Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1000309-42.2021.8.26.0495

Dúvida - Registro de Imóveis - Hoken International Company Ltda - Vistos. Levando-se em consideração o decurso do prazo da prenotação, conforme informação e documento de fls.66/68, deverá o interessado, no prazo de 05 (cinco) dias, apresentar o título que pretende registrar junto ao 14º RI, sob pena de extinção e arquivamento deste feito. Deverá o Registrador, no prazo de 10 (dez) dias, informar acerca da prenotação, bem como se permanecem os óbices registrários. Após, abra-se nova vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: ALESSANDRA TELES CRUVINEL (OAB 42826/GO)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1024140-43.2021.8.26.0100

Mandado de Segurança Cível - Registro de Imóveis

Processo 1024140-43.2021.8.26.0100

Mandado de Segurança Cível - Registro de Imóveis - Neyde Giselda Scavone Rovito - Ante o exposto, julgo extinto o processo, com fundamento nos artigos 485, I, c.c. 330, III, ambos do Código de Processo Civil. Sem custas e honorários decorrentes deste procedimento. Oportunamente, ao arquivo. P.R.I.C - ADV: ALAN NARDOTTO DE FREITAS PEREIRA (OAB 413114/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1024140-43.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Mandado de Segurança Cível - Registro de Imóveis

Impetrante: Neyde Giselda Scavone Rovito

Impetrado: 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Vivian Labruna Catapani

Vistos.

Trata-se de Mandado de Segurança impetrado por Neyde Giselda Scavone Rovito em face do Oficial do 10º Registro de Imóveis da Capital. Alega a impetrante que é legítima e única proprietária do imóvel situado na Rua João Moura, n. 2.423, Pinheiros, nesta Capital, o qual foi por ela adquirido, com seus próprios recursos, em 2001. Argumenta que, quando da aquisição, não houve comunicação do bem ao seu então cônjuge, falecido em 2004, com quem era casada em regime obrigatório de bens. Ocorre que, quando do registro da escritura pública de alienação do bem, o Oficial Registrador recusou-se ao ato, exigindo o prévio inventário do falecido esposo da impetrante. Assevera, assim, que tal conduta é arbitrária e abusiva, por violar seu direito líquido e certo. Juntou documentos (fls. 1/16).

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório. Fundamento e decido.

O caso é de extinção do feito, em razão de total inadequação da via eleita.

Ao que consta, a escritura pública de venda do imóvel sequer foi lavrada pelo Tabelião de Notas, e muito menos apresentada a registro ao 10º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Verifica-se que houve tão somente a troca de emails de fls. 65/70, nos quais os patronos da impetrante questionam o cartório de registro de imóveis acerca da exigência do Tabelião de Notas para que fosse realizado um inventário negativo, antes da lavratura da escritura de venda (fl. 68).

Ou seja, não há nenhum ato ilegal ou abusivo praticado pelo Oficial Registrador.

Atente-se, ainda, que, mesmo que houvesse sido apresentado o título a registro, advindo nota devolutiva, a insurgência da impetrante deveria ser veiculada por meio de procedimento de dúvida (art. 198 da Lei 6.015/73) e não com a impetração de mandado de segurança.

Neste sentido:

"Mandado de Segurança. Autoridade coatora. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis. Inadmissibilidade. Impetrado que não pode ser considerado autoridade para fins de mandado de segurança. Hipótese em que há procedimento específico a ser observado contra tais atos. Caso de ilegitimidade passiva. Petição inicial indeferida. Segurança denegada, prejudicado o julgamento do agravo" (TJSP Agravo de Instrumento nº 0245921-18.2011.8.26.0000 Rel. Des. Vito Gugliemi).

"Mandado de Segurança contra ato de Oficial de Registro de imóveis que indeferiu pedido de averbação da construção de apartamento. Impossibilidade. Via eleita inadequada. Questão que poderia ser solucionada na via administrativa. Entendimento de que o Oficial do Cartório não é autoridade para efeito de Mandado de Segurança. Sentença mantida. Recurso improvido" (TJSP Apelação nº 994.01.042790-8, j. 18/11/2010, Rel. José Joaquim dos Santos).

No caso em tela, havendo insurgência da impetrante quanto a exigência feita pelo Tabelião de Notas, que pleiteou a realização de inventário negativo, deve, se o caso, ser solicitada a instauração de pedido de providências junto à 2ª Vara de Registros Públicos, que exerce corregedoria permanente sobre os tabelionatos de notas desta capital, não se justificando o ajuizamento do presente mandado de segurança.

Ante o exposto, julgo extinto o processo, com fundamento nos artigos 485, I, c.c. 330, III, ambos do Código de Processo Civil.

Sem custas e honorários decorrentes deste procedimento.

Oportunamente, ao arquivo.

P.R.I.C

São Paulo, 12 de março de 2021.

Vivian Labruna Catapani

Juiz de Direito

[↑ 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. Defiro a inclusão de Francisco, representado por sua procuradora, e Joaquim no polo ativo. Anote-se. No tocante à Iolanda, a outorga de procuração deve observar o disposto no art. 595 do Código Civil. Assim, deve ser providenciada a regularização no prazo de 10 (dez) dias. Intime-se. - ADV: JORGE SHIGUETERO KAMIYA (OAB 76765/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1001483-16.2021.8.26.0001

Pedido de Providências - Defeito, nulidade ou anulação

Processo 1001483-16.2021.8.26.0001

Pedido de Providências - Defeito, nulidade ou anulação - M.S.L. - Vistos, Preliminarmente, impende destacar que a questão acerca da emissão da certidão de nascimento de M.S. de L. já é objeto de Pedido de Providências registrado sob o n. 0003585-22.2021 encaminhado pela Sra. Oficial a este Juízo, o qual encontra-se em seus regulares trâmites e

contém informações sigilosas, não acessíveis, no momento, ao Sr. Requerente até o deslinde da questão junto ao Juízo Jurisdicional que determinou o bloqueio da emissão de certidões. De qualquer forma, manifeste-se a Sra. Oficial, devendo a mesma se abster da juntada de cópia do assento e das informações de cunho sigiloso. Após, manifeste-se o Sr. Representante. Int. - ADV: ARTHUR JOSE PAVAN TORRES (OAB 229924/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1084576-02.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Assento de óbito

Processo 1084576-02.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Assento de óbito - R.S.J.P. - N.O.R. - - J.C.O.R. - - R.O.R. - Foi cumprido o Despacho, o qual transcrevo abaixo, para ciência, com a habilitação dos interessados: Vistos, Fls. 59/62: defiro a habilitação nos autos porquanto parte interessada, certo que restou comprovado o parentesco com o registrado falecido, ante as informações sigilosas contidas no assento acostado às fls. 19 e 44. À z. Serventia para anotação e demais providências pertinentes. No mais, aguarde-se o cumprimento da solicitação e demais determinações constantes na deliberação de fl. 57. Int. - ADV: ANDERSON CARVALHO DE SOUZA (OAB 450750/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)
