



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

19/04/2021

Edição N° 071



ARPEN-SP

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



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

COMUNICADOS

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/33260

VISTOS. Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto. Promova-se a alteração no modelo da Ata de Correição Extrajudicial para incluir o item 10 na parte denominada "LIVROS E CLASSIFICADORES OBRIGATÓRIOS GERAIS (Capítulo XIII, das NSCGJ)", com a redação proposta no parecer

DICOGE 5.1 - PROVIMENTO CG Nº 16/2021

Altera o item 57 do Capítulo XIII, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, para prever o arquivamento, nas unidades que prestam o serviço de Registro de Imóveis, dos relatórios e da guia de recolhimento a que se referem os arts. 4º, 6º e 8º do Provimento CNJ nº 115/2021.

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1000009-30.2020.8.26.0426

Vistos. Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso, com manutenção do indeferimento da retificação administrativa e da remessa dos interessados às vias ordinárias

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1046024-16.2017.8.26.0506

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a Apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 839/2021

A Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo divulga para conhecimento e eventuais providências pelos Oficiais de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, o r. Provimento nº 115/2021, datado de 24 de março de 2021, do E. Conselho Nacional de Justiça.

DICOGE 5.2 - COMUNICADO CG. N. 1401/2020

COMUNICA aos juízes corregedores permanentes e aos escrivães I e II que as ATAS DE CORREIÇÃO periódicas das unidades judiciais e extrajudiciais, relativas ao exercício 2020, devem ser encaminhadas, impreterivelmente, no período de 07 de janeiro a 08 de março de 2021



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

TJSP - SPR - PROVIMENTO Nº 2612/2021

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),



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 1026746-44.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1028984-36.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Cancelamento de Hipoteca

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1036175-35.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1036394-48.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1072782-18.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1029264-07.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1036826-67.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1037131-51.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1114593-21.2020.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis

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 1011090-47.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1015209-51.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Protestos de Títulos

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0041771-51.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - 2ª Vara de Registros Públicos

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/33260

VISTOS. Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto. Promova-se a alteração no modelo da Ata de Correição Extrajudicial para incluir o item 10 na parte denominada "LIVROS E CLASSIFICADORES OBRIGATÓRIOS GERAIS (Capítulo XIII, das NSCGJ)", com a redação proposta no parecer

PROCESSO Nº 2021/33260 (Processo Digital) - SÃO PAULO - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

DECISÃO: VISTOS. Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto. Promova-se a alteração no modelo da Ata de Correição Extrajudicial para incluir o item 10 na parte denominada "LIVROS E CLASSIFICADORES OBRIGATÓRIOS GERAIS (Capítulo XIII, das NSCGJ)", com a redação proposta no parecer. Publique-se Comunicado, no DJe por três dias alternados e no Portal do Extrajudicial, com o conteúdo do Provimento CNJ nº 115/2021. Por fim, edito o anexo Provimento para incluir as alíneas "m" e "n" ao item 57 do Capítulo XIII do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a redação prevista no parecer. São Paulo, 08 de abril de 2021. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROVIMENTO CG Nº 16/2021

Altera o item 57 do Capítulo XIII, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, para prever o arquivamento, nas unidades que prestam o serviço de Registro de Imóveis, dos relatórios e da guia de recolhimento a que se referem os arts. 4º, 6º e 8º do Provimento CNJ nº 115/2021.

PROVIMENTO CG Nº 16/2021

Altera o item 57 do Capítulo XIII, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, para prever o arquivamento, nas unidades que prestam o serviço de Registro de Imóveis, dos relatórios e da guia de recolhimento a que se referem os arts. 4º, 6º e 8º do Provimento CNJ nº 115/2021.

(ODS 16)

PROVIMENTO CG Nº 16/2021 - Dispõe sobre o arquivamento, pelos responsáveis pelas unidades que prestam o serviço de Registro de Imóveis, dos demonstrativos e da guia de recolhimento previstos no Provimento CNJ nº 115/2021.

O Desembargador RICARDO MAIR ANAFE, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO o disposto no Provimento CNJ nº 115/2021, que instituiu e regulamentou o Fundo para Implementação e Custeio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis - FIC/SREI;

CONSIDERANDO a obrigatoriedade de arquivamento, pelos responsáveis pelas delegações a que atribuída a especialidade correspondente ao Oficial de Registro de Imóveis, dos relatórios de apuração e das guias de recolhimento dos valores devidos ao Fundo para Implementação e Custeio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis - FIC/SREI;

CONSIDERANDO o decidido no Processo CG nº 2021/00033260;

RESOLVE:

Artigo 1º - Alterar o item 57 do Capítulo XIII, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, para incluir as alíneas "m" e "n", com a seguinte redação:

"m) relatórios mensais, nas delegações que prestam o serviço correspondente ao Oficial de Registro de Imóveis, de apuração do valor devido ao Fundo para Implementação e Custeio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis - FIC/SREI, elaborados na forma do art. 4º do Provimento CNJ nº 115/2021, salvo se arquivados em mídia eletrônica segura;

n) guias de recolhimento do valor devido ao Fundo para Implementação e Custeio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis - FIC/SREI, nas delegações que prestam o serviço correspondente ao Oficial de Registro de Imóveis".

Artigo 2º - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

São Paulo, 08 de abril de 2021.

RICARDO MAIR ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1000009-30.2020.8.26.0426

Vistos. Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso, com manutenção do indeferimento da retificação administrativa e da remessa dos interessados às vias ordinárias

PROCESSO Nº 1000009-30.2020.8.26.0426 - PATROCÍNIO PAULISTA - H. L. - Parte: E. R. B. T. e OUTROS.

DECISÃO: Vistos. Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso, com manutenção do indeferimento da retificação administrativa e da remessa dos interessados às vias ordinárias. São Paulo, 14 de abril de 2021. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - ADV: NÉRIA LUCIO BUZATTO, OAB/SP 327.122, ALCIDES DA SILVA SOUZA, OAB/SP 436.188 e DENILSON PEREIRA AFONSO DE CARVALHO, OAB/SP 205.939.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1046024-16.2017.8.26.0506

Aprovo o parecer da MM.^a Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus

fundamentos, que adoto, recebo a Apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento

PROCESSO Nº 1046024-16.2017.8.26.0506 - RIBEIRÃO PRETO - NILTON MARGATHO.

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM.^a Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a Apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento. São Paulo, 15 de abril de 2021. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - ADV: NATÁLIA MARIA ESTEVAM CARELLI, OAB/SP 349.719 e MARCELO JACOPETTI RIBEIRO, OAB/SP 139.093.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 839/2021

A Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo divulga para conhecimento e eventuais providências pelos Oficiais de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, o r. Provimento nº 115/2021, datado de 24 de março de 2021, do E. Conselho Nacional de Justiça.

COMUNICADO CG Nº 839/2021

PROCESSO CG Nº 2021/33260

A Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo divulga para conhecimento e eventuais providências pelos Oficiais de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, o r. Provimento nº 115/2021, datado de 24 de março de 2021, do E. Conselho Nacional de Justiça.

Clique aqui para visualizar a íntegra do ato.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.2 - COMUNICADO CG. N. 1401/2020

COMUNICA aos juízes corregedores permanentes e aos escrivães I e II que as ATAS DE CORREIÇÃO periódicas das unidades judiciais e extrajudiciais, relativas ao exercício 2020, devem ser encaminhadas, impreterivelmente, no período de 07 de janeiro a 08 de março de 2021

COMUNICADO CG. N. 1401/2020

PROCESSO 2013/168710

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA aos juízes corregedores permanentes e aos escrivães I e II que as ATAS DE CORREIÇÃO periódicas das unidades judiciais e extrajudiciais, relativas ao exercício 2020, devem ser encaminhadas, impreterivelmente, no período de 07 de janeiro a 08 de março de 2021 ao endereço eletrônico <http://intranet.tjsp.jus.br/atacorreicao/> em formato digitalizado, pelo "Sistema de Envio de Atas de Correição", na opção ORDINÁRIA no que se refere ao "tipo de ata", única forma de recebimento possível.

COMUNICA também que os modelos de atas de correição estão disponíveis no sítio eletrônico do TJSP, no endereço <http://intranet.tjsp.jus.br/atacorreicao/>.

Por fim, a Corregedoria Geral da Justiça ALERTA juízes corregedores permanentes e escrivães I e II acerca da necessidade de prévia verificação quanto à ocorrência de alteração e/ou inclusão de unidades (judiciais, prisionais, policiais ou extrajudiciais) e de usuários incumbidos de encaminhar atas de correição de 2020, ficando cientes de que, EM CASO POSITIVO, a alteração/ inclusão deve ser informada à DICOGE 5.2 pelo e-mail dicoge5.2@tjsp.jus.br. (DJE 13, 15 E 19 DE ABRIL DE 2021 - REPUBLICAÇÃO EM CUMPRIMENTO AO DESPACHO - DECURSO DE PRAZO PARA ENVIO)

[↑ Voltar ao índice](#)

TJSP - SPR - PROVIMENTO Nº 2612/2021

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),

PROVIMENTO Nº 2612/2021

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 o Provimento CSM nº 2564/2020, cujo artigo 35 preconiza que, havendo necessidade, o Tribunal de Justiça poderá retomar ou prosseguir com o Sistema Remoto de Trabalho em todas as comarcas ou parte delas, na hipótese de recrudescimento ou nova onda de infecção generalizada pela Covid-19, observado, se caso, o Plano São Paulo baixado pelo Poder Executivo estadual;

CONSIDERANDO o disposto no artigo 1º do Provimento CSM nº 2600/2021, que estabelece a possibilidade de prorrogação do Sistema Remoto de Trabalho, se necessário, por ato da Presidência do Tribunal de Justiça;

CONSIDERANDO que a preocupação maior da Corte, como de todo o Poder Judiciário, é com a preservação da saúde de magistrados, servidores, colaboradores, demais profissionais da área jurídica e do público em geral;

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 11/4/2021, a prática de mais de 32 milhões de atos, sendo 3,7 milhões de sentenças e mais de 1 milhão de acórdãos;

CONSIDERANDO que, a despeito das sérias ações do Poder Executivo estadual, ainda é delicado o panorama da Covid-19 no estado de São Paulo, observando-se, conforme anúncio feito nesta data, a colocação de todos os Departamentos Regionais de Saúde em 'fase de transição' para a fase 2 (laranja) do Plano São Paulo, até 30/04/2021, a exigir a manutenção do Sistema Remoto de Trabalho em todo o estado de São Paulo, em primeiro e segundo graus;

RESOLVE:

Art. 1º. Prorroga-se o prazo de vigência do Sistema Remoto de Trabalho em todo o estado de São Paulo, em primeiro e segundo graus, para o dia 02 de maio 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, 16 de abril de 2021.

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

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1026746-44.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1026746-44.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - Roberto Francisco Alves - Do exposto, julgo procedente o procedimento de dúvida formulado por Oficial do 15º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Roberto Francisco Alves, para manter o óbice apontado. Não há custas, despesas processuais ou honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. P.R.I.C. - ADV: NELSON LUIZ DE ARRUDA CAMPOS (OAB 114306/SP), ROBERTA ALESSANDRA F ALVES DE A CAMPOS (OAB 173521/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1026746-44.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

Suscitante: 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Suscitado: Roberto Francisco Alves

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

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 15º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Roberto Francisco Alves, em razão da recusa de registro da escritura de compra e venda de onze prédios e respectivos terrenos localizados à Rua Ida Boschetti, nºs 270, 278, 280, 286, 288, 294, 296, 302, 304, 310 e 318, inseridos em área maior objeto da Transcrição nº 27.388.

Segundo o Oficial, os imóveis objeto da escritura de compra e venda ocupam uma área de 1.000m², enquanto a área total da Transcrição nº 27.388 é de 2.500m².

Em razão de o título referir-se apenas à parte do terreno, o registro da escritura deverá ser precedido do loteamento da área total, bem como das averbações das edificações existentes no local, nos termos do art. 18 da Lei 6.766/79. A exigência do registro especial previsto no dispositivo mencionado só poderia ser dispensada com autorização desta Corregedoria Permanente.

O interessado apresentou impugnação às fls. 155/158, argumentando que a Municipalidade atestou a regularidade de 10 dos 11 prédios adquiridos pelo suscitado, em procedimento realizado em 1968. Afirmou que o registro pretendido não pode ser condicionado ao cumprimento de requisitos da Lei 6.766/79, que é posterior à regularização realizada perante a Prefeitura; caso contrário, haveria violação a seu direito adquirido à "manutenção da construção dos prédios no estado em que se encontram". Ao final, pugnou pelo afastamento do óbice apontado.

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls. 161/163).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Assiste razão ao Oficial e à D. Promotora de Justiça.

De proêmio, observo que de acordo com o princípio *tempus regit actum*, à qualificação do título aplicam-se as exigências legais contemporâneas ao registro. O Conselho Superior da Magistratura tem considerado que, para fins de registro, em atenção ao princípio em questão, sujeita-se o título à lei vigente ao tempo de sua apresentação (Apelação Cível nº, 115-6/7, rel. José Mário Antonio Cardinale, nº 777-6/7, rel. Ruy Camilo, nº 530-6/0, rel. Gilberto Passos de Freitas, e, mais recentemente, nº 0004535-52.2011.8.26.0562, rel. José Renato Nalini).

Logo, mesmo que parte dos imóveis adquiridos pelo suscitado tenha passado por procedimento de regularização anterior perante a Municipalidade, a qualificação registral é realizada com base no ordenamento vigente ao tempo da apresentação do título, de modo que as exigências da Lei 6.766/79 devem ser observadas, não havendo que se falar em violação a direito adquirido do interessado.

Nos termos dos artigos 18 e 19 da Lei 6.766/79, no caso de parcelamento do solo, é exigido o registro especial. Este registro tem a finalidade de resguardar o interesse público (ordem urbanística) e tutelar os futuros adquirentes dos lotes, conforme precedentes da Egrégia Corregedoria da Justiça (Processo CG 256/2004, parecer exarado pelo Juiz Auxiliar José Marcelo Tossi aprovado em 10.05.2004 pelo Corregedor Geral da Justiça, Des. José Mario Antonio Cardinale).

Dessa forma, havendo parcelamento, a regra é que as exigências da Lei 6.766/79 sejam observadas, só podendo haver dispensa nos casos previstos no Provimento nº 03, de 22 de março de 1988, desta 1ª Vara de Registros Públicos, e no item 165 do Capítulo XX das NSCGJ. Diante de sua relevância para o deslinde do caso, é salutar destacar o teor dos dispositivos.

Em primeiro lugar, o provimento mencionado dispõe que o registro pode ser dispensado, independentemente de intervenção administrativo judicial, se o parcelamento cumulativamente preencher os seguintes requisitos:

- a) não implicar abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes, ou, de modo geral, transferência de áreas para o domínio público (grifei);
- b) não provier de imóvel que já tenha, a partir de dezembro de 1979, sido objeto de outro parcelamento;
- c) não importar fragmentação superior a 10 (dez) lotes (grifei).

Já as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, ao tratarem da possibilidade de dispensa do registro especial, preveem que:

165. O registro especial, previsto no art. 18, da Lei nº 6.766/79, será dispensado nos seguintes casos: a) as divisões "inter vivos" celebradas anteriormente a 20 de dezembro de 1979; b) as divisões "inter vivos" extintivas de condomínios formados antes da vigência da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; c) as divisões consequentes de partilhas judiciais, qualquer que seja a época de sua homologação ou celebração; d) os desmembramentos necessários para o registro de cartas de arrematação, de adjudicação ou cumprimento de mandados; e) quando os terrenos tiverem sido objeto de compromissos formalizados até 20 de dezembro de 1979, mesmo com antecessores; f) Quando os terrenos tiverem sido individualmente lançados para o pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 1979, ou antes. 165.5. Para a dispensa do registro especial, o oficial registrador deverá ter especial atenção à verificação das seguintes circunstâncias: (1) não implicar transferência de área para o domínio público (grifei); (2) não tenha havido prévia e recente transferência de área ao Poder Público, destinada a arruamento, que tenha segregado o imóvel, permitido ou facilitado o acesso a ela, visando tangenciar as exigências da Lei nº 6.766/79; (3) resulte até 10 lotes; (4) resulte entre 11 e 20 lotes, mas seja servido por rede de água, esgoto, guias, sarjetas, energia e iluminação pública, o que deve ser comprovado mediante a apresentação de certidão da Prefeitura Municipal (grifei); (5) não ocorram desmembramentos sucessivos, exceto se o novo desmembramento não caracterizar intenção de afastar o cumprimento das normas que regem o parcelamento do solo urbano em razão do tempo decorrido entre eles, da alteração dos proprietários dos imóveis a serem desmembrados, sem que os novos titulares do domínio tenham participado do fracionamento anterior; (6) Na hipótese do desmembramento não preencher os itens acima, ou em caso de dúvida, o deferimento dependerá de apreciação da Corregedoria Permanente.

No caso em análise, o imóvel objeto da Transcrição nº 27.388 é composto por 24 casas, por uma passagem particular e respectivo balão de retorno, em área total de 2.500m², conforme Planta de Conservação apresentada ao Oficial em 2010. Todavia, não consta dos autos a aprovação da referida planta pela Municipalidade, ante a ausência de expedição de Alvará de Conservação ou outro documento semelhante que indique a aprovação do parcelamento.

Desta feita, considerando a configuração da totalidade do imóvel, conclui-se que o caso não se amolda às hipóteses de dispensa acima indicadas, haja vista que o parcelamento submete o terreno à fragmentação superior a 20 lotes e, além disso, a abertura da passagem particular exige a regularização da via perante a Municipalidade.

Ressalto que o fato de parte dos edifícios que integram a área adquirida pelo suscitado terem sido regularizados perante a Prefeitura - com Certificados de Regularidade emitidos em 2019 (fls. 111/154) - não afasta a necessidade de observação do registro especial previsto no art. 18 da Lei 6.766/79, uma vez que a análise da dispensa deve levar em conta a totalidade do imóvel, não estando limitada à parte adquirida pelo interessado.

Do exposto, julgo procedente o procedimento de dúvida formulado por Oficial do 15º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Roberto Francisco Alves, para manter o óbice apontado.

Não há custas, despesas processuais ou honorários advocatícios decorrentes deste procedimento.

P.R.I.C.

São Paulo, 13 de abril de 2021.

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1028984-36.2021.8.26.0100**Pedido de Providências - Cancelamento de Hipoteca**

Processo 1028984-36.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Cancelamento de Hipoteca - Lourdes de Oliveira Bastos - Vistos. Primeiramente, tendo em vista o documento juntado à fl.09, defiro à requerente a prioridade na tramitação do feito. Anote-se, tarjando os autos. Trata-se de pedido de providências formulado por Lourdes de Oliveira Bastos em face do Oficial do 5º Registro de Imóveis da Capital, pretendendo o cancelamento de hipoteca constante na matrícula nº 25.438 daquela serventia, por força de perempção. Relata que, a fim de cumprir exigência do Oficial pela apresentação de autorização do credor hipotecário, realizou pesquisa na internet e observou que a empresa Cia. Siderúrgica Belgo Mineira alterou sua denominação social para Arcelor Brasil S/A e esta foi incorporada pela Belgo Siderúrgica S/A, que, posteriormente, passou a ser denominada Arcelormittal Brasil, a qual em nova incorporação com a Bekaert formou, por fim, a empresa Belgo Bekaert Arames. Narra que obteve carta de cancelamento do gravame desta última, entretanto, novas exigências voltadas a comprovar as alterações e incorporações foram feitas. Assim, pela dificuldade de cumpri-las, a requerente pretende a averbação do cancelamento por perempção, pois decorridos 38 anos do ato praticado, sem ajuizamento de execução ou cobrança. Juntou os documentos de fls. 8/28. O Registrador manifestou-se às fls. 32/34. Explicou que o título foi devolvido com base na regra dos arts. 251 e 252 da LRP. Ponderou que a regularização das sucessivas transformações sociais da credora hipotecária, de fato, representaria um custo excessivo, logo, assinalou ser possível decidir com base no princípio da economia processual-registral, tendo por fundamento o art. 817 do CC/16 e atual art. 1.485 do atual diploma. O Ministério Público ofertou parecer às fls. 37/42, opinando pelo deferimento do pedido, com cancelamento do gravame. É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Com efeito, os argumentos levantados até mesmo pelo Registrador e reiterados pelo representante do Parquet impõem-se na solução do caso, de forma que os óbices apontados, referentes à averbação das alterações sofridas pela credora hipotecária, retem superados. De acordo com o disposto na Lei de Registros Públicos: Art. 251 - O cancelamento de hipoteca só pode ser feito: I - à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular; II - em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (art. 698 do Código de Processo Civil); III - na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias. Conforme parecer do MM. Juiz Marcelo Fortes Barbosa Filho elaborado no Proc. CG 346/2002, aprovado em 06.02.2002 pelo Corregedor Geral da Justiça à época, Des. Luiz Tâmbara, o rol previsto no art. 251 é *numerus clausus*, devendo, como regra, ser observado. Contudo, se verificada a perempção, é possível operar-se averbação de ofício: Para que subsistisse a hipoteca, a prorrogação de sua inscrição deveria ter sido promovida dentro do prazo de trinta anos, vencido em 27.07.1986, e, como não o foi, a garantia real perimiu, eis que não se admite sua perpetuidade, cessando, então, a inscrição de produzir seus efeitos próprios (Caio Mário da Silva Pereira. Instituições de direito civil. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1974. vol. IV, p. 352-353). Ora, caracterizada a perempção, operada pelo simples decurso de um prazo legal insusceptível de suspensão ou interrupção, conforme o explicitado pelo C. Conselho Superior da Magistratura quando do julgamento da Ap 256.993, da Comarca da Capital (rel. Des. Acácio Rebouças, j. 13.01.1977, RDI 3/121), não há necessidade de ordem judicial para que seja promovida averbação correspondente. Assim, entendendo ser possível, de ofício, seja determinada a realização de averbação, reportada a perempção da hipoteca em apreço, o que, apesar de não caracterizar um cancelamento, indicará não produzir a inscrição quaisquer novos efeitos. O prazo legal a que se refere a decisão, antes regido pelo art. 887 do CC/16, vem atualmente regido pelo art. 1.485 do CC/2002: Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir. De tal modo, no decurso do prazo legal de 30 anos, sem a celebração de novo contrato, a hipoteca perde seus efeitos. Depreende-se do R. 09 da matrícula do imóvel (fls. 23/28) que a hipoteca foi registrada em 30 de junho de 1982, portanto, na ausência de registro subsequente de novo título a reconstituí-la, houve perempção. A partir de constatação análoga, já se reconheceu a possibilidade de averbação da perempção em mais de um julgado da E. Corregedoria Geral da Justiça: Processo CJ nº 904/2003 parecer do MM. Juiz Assessor Claudio Luiz Bueno de Godoy, elaborado em 25.09.2003; Processo CJ nº 07/2004, parecer do MM. Juiz Assessor José Antonio de Paula Santos Neto, elaborado em 02.02.2004; e Processo CJ nº 2014/118757, parecer do MM. Juiz Assessor Gustavo Henrique Bretas Marzagão, aprovado pelo Exmo. Des. Hamilton Elliot Akel em 27.08.2014. Neste último, ressaltou-se também que a averbação da perempção resulta em cancelamento da hipoteca, afirmação consignada com base em entendimento firmado em embargos de declaração no Proc. GG nº 788/2005, em decisão proferida em 25.10.2005 pelo Exmo. Des. José Mário Antonio Cardinale, à época Corregedor Geral da Justiça, cujo trecho se transcreve: ...o almejado reconhecimento da perempção importa sim cancelamento da hipoteca, não tendo a decisão embargada incorrido em qualquer imprecisão técnica. Ainda que a postulação formulada não faça referência a cancelamento de hipoteca, certo é que a pretendida extinção do registro, ainda que decorrente de

situação fática vinculada ao decurso do tempo, produz necessária e automaticamente aquele resultado. Como ensina Narciso Orlandi Neto: 'O cancelamento de um ato do registro significa a retirada de seus efeitos do mundo jurídico. Melhor dizendo, cancelado o registro, desaparece a publicidade e, com ela, os efeitos que ele produziria em relação a terceiro. Num sistema como o nosso, em que o registro tem eficácia constitutiva, aparece um efeito paralelo, de conteúdo negativo; ele é também extintivo do registro anterior...'. (Retificação do Registro de Imóveis, 1997, Livraria Del Rey, Editora Oliveira Mendes, pág. 254). E, nos expressos termos do artigo 248 da Lei de Registros Públicos, 'o cancelamento efetuar-se-á mediante averbação'. Não bastasse, o proceder do ato de ofício fora objeto de norma regulatória prevista no item XXXII do Provimento nº 1/1988 desta Corregedoria Permanente, editado pelos hoje Desembargadores José Renato Nalini e Ricardo Henry Marques Dip, com a seguinte redação: XXXII. Além das hipóteses previstas no item 122, cap. XX, das NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA, poderá averbar-se, por instância ou EX-OFFICIO, o cancelamento de registro de hipoteca perempta. Ante tais precedentes e fundamentos, perfilha-se o entendimento de que a averbação do cancelamento de hipoteca pode se operar de ofício se constatada a perempção, fato jurídico a ser verificado na ausência de registro de novo título reconstituindo o gravame, quando decorridos 30 anos da formalização. Na incidência do art. 1.485 do CC/02, que regula a matéria, nem mesmo se deve exigir a intimação da credora, pois inaplicável o art. 251, II, da LRP (cf. decisão no Processo CJ nº 07/2004 supracitado). Ademais, na espécie, a própria hipoteca constituída em 1982 indicava a vigência pelo prazo de 5 (cinco) anos (fl. 25). Diante do exposto, julgo procedente o pedido de providências formulado por Lourdes de Oliveira Bastos em face do Oficial do 5º Registro de Imóveis da Capital, para determinar o cancelamento do registro de hipoteca. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: HORACIO SERGIO ANDRADE ELVAS (OAB 233969/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1036175-35.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1036175-35.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Clovis Andre Bispo - Posto isso, havendo incompetência absoluta deste juízo, indefiro a petição inicial, e julgo extinto o processo, na forma do art. 485, I, do CPC. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: ROMÁRIO ROCHA DE OLIVEIRA (OAB 431702/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1036175-35.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: Clovis Andre Bispo

Tipo Completo da Parte

Passiva Principal <

>:

Nome da Parte Passiva Principal <>

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

Vistos.

Trata-se de pedido de bloqueio provisório de matrícula formulado por Clóvis André Bispo.

Narra o requerente que já foi deferido, anteriormente por este Juízo (nos autos n. 1113585-16-2020.8.26.0100 e 1120453-03.2020.8.26.0100), bloqueio cautelar das matrículas n. 45.510 (do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital), 70.833 e 70.834 (estas duas últimas do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital), em virtude da alegação de nulidades em testamento público. Nesses termos, pleiteia a concessão da mesma tutela sobre outras matrículas (n.

7.637 e 7.638), referentes ao Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião do Paraíso, Minas Gerais. Solicita também o requerente que sejam expedidos ofícios ao juízo da 1ª Vara de Família e Sucessões para que haja o "cumpra-se". Vieram-me os autos conclusos.

Fundamento e decido.

A atuação desta corregedoria permanente apenas se limita aos cartórios de registros de imóveis localizados nesta Capital.

Dessa forma, o pedido do requerente para que haja eventual bloqueio cautelar de matrícula deve ser formulado perante o Juízo Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião do Paraíso, em Minas Gerais. Ademais, tendo este juízo proferido sentença de bloqueio das matrículas n. 45.510 (do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital), 70.833 e 70.834 (estas duas últimas do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital), não restou claro o pedido do autor para que seja expedido ofício de "cumpra-se", uma vez que os bloqueios deferidos já foram averbados pelos cartórios de registro de imóveis. Ainda, relembro que este juízo não é competente para se pronunciar acerca de nulidades intrínsecas de título.

Posto isso, havendo incompetência absoluta deste juízo, indefiro a petição inicial, e julgo extinto o processo, na forma do art. 485, I, do CPC.

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

Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 14 de abril de 2021.

Vivian Labruna Catapani

Juiz de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1036394-48.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1036394-48.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - Nanolme Empreendimentos Imobiliarios Ltda - Vistos. Tratando-se de ato de averbação, recebo como pedido de providências. Ao Oficial do 10º Registro de Imóveis da Capital para informações, no prazo de 15 (quinze) dias. Após, abra-se vista ao MP e tornem os autos conclusos. Intime-se. - ADV: ADRIANO MATOS BONATO (OAB 247374/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1072782-18.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1072782-18.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Municipalidade de São Paulo - Maria da Graça Roggero Silva e outro - Do exposto, julgo improcedente o pedido de providências formulado pela Municipalidade de São Paulo. Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. - ADV: ZULMIRA MONTEIRO DE ANDRADE LUZ (OAB 62145/SP), CLAUDIA ELLY LARIZZATTI MAIA (OAB 295367/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1072782-18.2019.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: Municipalidade de São Paulo

Requerido: 3º Oficial de Registro de Imóveis

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

Vistos.

Trata-se de pedido de providências formulado pela Municipalidade de São Paulo em face do Oficial do 3º Registro de Imóveis, no qual requer o cancelamento ou encerramento da matrícula n. 14.710.

Narra a requerente que, em 14.08.1978, Maria da Graça Roggero Silva, herdeira de Carlos Fonseca da Silva, firmou, em favor da Municipalidade, Termo de

Doação do lote 1 da quadra F do Loteamento Jardim Ana Rosa, de modo que o imóvel pudesse ser utilizado em obras complementares de arruamento. Informa que a doadora, na época, se comprometeu a adotar todas as medidas necessárias para tornar firme e valioso o instrumento particular, em face do trâmite da ação de inventário dos bens deixados por Carlos Fonseca da Silva, entretanto, não foi por ela providenciada a regularização da situação do lote 1 da quadra F. Por esse motivo a Municipalidade ingressou com pedido de providências, perante este Juízo, de forma que houvesse a substituição da planta do loteamento, na qual se passou a contemplar a ocupação da área de 185m² do lote 1 da quadra F para o prolongamento da Rua Rozo Lagoa, e a incorporação da área de 140m² de tal lote ao espaço livre. A nova planta foi deferida por este Juízo, de modo que o lote 1 da quadra F deixou formalmente de existir e sua área tornou-se afetada ao uso público há mais de 30 anos.

Houve emenda à inicial às fls. 133/136.

O Oficial manifestou-se às fls. 51/52, 157/158, 225/226, 242 e 270.

O Espólio de Carlos Fonseca da Silva manifestou-se às fls. 160/164, alegando não ser mais o proprietário do imóvel, uma vez que este foi doado à Municipalidade em 1978.

A Municipalidade informou, às fls. 198/204, que o lote 1 da matrícula 14.719 encontra-se parcialmente abrangido pelas áreas das matrículas n.ºs 124.612 e 124.619, havendo uma parte do referido lote que não foi absorvida pelo melhoramento público. Também requereu o aditamento do pedido inicial, de modo que a Municipalidade passe a constar como titular de domínio na matrícula n.º 14.710.

O Ministério Público opinou às fls. 143/146, 234, 247/248 e 261 pela improcedência do pedido de providências.

Houve nova manifestação nos autos pela requerente (fls. 267/269) e pelo

Registrador (fl. 270).

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório. Fundamento decido.

O presente feito aguarda solução há quase dois anos, a qual, infelizmente, não foi possível de ser obtida via extrajudicial.

No caso dos autos, verifica-se que o lote 1 da quadra F do Loteamento Jardim Ana Rosa, objeto da Matrícula n. 14.710 do 3º Registro de Imóveis desta Capital, foi doado, em 1978, pela sua proprietária, Maria da Graça Roggero Silva, em favor da Municipalidade (fl. 25). Referida doação foi feita por termo de doação particular.

Passados mais de 40 anos da doação, ainda não houve seu registro na matrícula do bem, eis que, conforme informado

pela inventariante do Espólio de Maria da Graça Roggero Silva, Maria Lúcia Roggero da Silva Ardito, referido bem não foi arrolado no inventário da de cujus, sendo inviável agora a realização de escritura de doação, com seu consequente registro.

Verifica-se que a planta original do loteamento Jardim Ana Rosa foi alterada em 1991, conforme autorização expedida por este Juízo no pedido de providências n.º 110/90 (fls. 31/32), e objeto da Av. 95 (fls. 33/34) na matrícula do loteamento n. 7.760, passando então a vigorar a planta AU/03/3572/82 (fl. 28).

Segundo a nova planta AU/03/3572/82, o Lote 1 da quadra F (cuja matrícula havia sido aberta em função da implantação do loteamento, decorrendo da matrícula n. 7.760) deixou de ser contemplado como lote, sendo que uma área dele foi incorporada pela via pública e outra ao Espaço Livre. Verifica-se, na fl. 28, nota explicativa fazendo expressa menção ao lote (de 325m²), estipulando-se que 185m² do lote foi destinado à abertura do prolongamento da Rua Roza Lagoa e 140m² foi incorporada ao Espaço Livre.

Com base em vistoria realizada pelo Departamento de Regularização do Parcelamento do Solo - RESOLO, no ano de 1996 (fls. 206/209), foi constatado que a rua encontrava-se aberta no local, ainda que de forma precária.

No tocante aos Espaços Livres do Jardim Ana Rosa, foi deferida, no pedido de providências n. 0053722-38.2003.8.26.0100, a abertura de matrícula autônoma n. 124.612 do 3º CRI. De tal matrícula, com área total de imóvel de 14.697,90, foram abertas diversas outras matrículas, sendo que todos os remanescentes permaneceram registrados em nome da Municipalidade.

Entre as áreas destacadas, destaca-se a da matrícula n. 124.619 do 3º CRI, cuja área foi utilizada, em uma parte, para o prolongamento da Rua Roza Lagoa, e outra parte, absorvida pelo Espaço Livre.

Dessa forma, parte da área do lote 1 da quadra F do Loteamento Jardim Ana Rosa é objeto de sobreposição nas matrículas n.ºs 124.612 (fls. 211/216) e 124.619 (fls. 217/218), de titularidade da Municipalidade (fls. 220/221).

Porém, verifica-se que parte área do lote 1 da quadra F não é objeto de tal sobreposição, eis que a Municipalidade alega que houve ligeiro deslocamento do projeto de prolongamento da Rua Lozo Lagoa e implantação do espaço livre de forma diferente da prevista no plano aprovado.

Dessa forma, o fato de permanecer parcela da matrícula n. 14.710 que não é objeto de sobreposição com as matrículas públicas, não permite que haja o cancelamento nem o encerramento da matrícula.

A alternativa da Municipalidade para que haja transferência da titularidade da matrícula a seu favor (fls. 203/204), entretanto, não encontra respaldo legal e não pode ser deferida por este juízo administrativo.

Em que pese a afetação do bem, não se verifica título registral a embasar a pretensão. Saliente-se que a doação foi feita por título particular e o fato de haver afetação do bem não justifica, nesse juízo administrativo, a transferência de propriedade.

Dessa forma, como apontado pelo Ministério Público, a pretensão da Municipalidade não pode ser acolhida nesta via administrativa.

Resta à Municipalidade propor ação judicial cabível (usucapião ou desapropriação) para obter a satisfação de sua pretensão. Ou então, ao Espólio interessado providenciar, junto ao juízo do inventário, autorização para celebrar escritura de doação do bem com a Municipalidade, incluindo-se referido imóvel no monte partilhável, ainda que a posteriori.

Do exposto, julgo improcedente o pedido de providências formulado pela Municipalidade de São Paulo.

Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 13 de abril de 2021.

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1029264-07.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1029264-07.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Construtora Clark Ltda. - Rejane Marisa Souza Lima e outro - Do exposto, julgo procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 11º Registro de Imóveis da Capital, para acolher a impugnação apresentada por Rejane Mariza Souza Limpa Epsten e Milton Epsten, declarando-a fundamentada, e determino a extinção do procedimento de usucapião extrajudicial formulado por Construtora Clark Ltda., remetendo a interessada às vias ordinárias. Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. - ADV: HAROLDO WILSON BERTRAND (OAB 65421/SP), ROSELY KARLA TALPAI CUNHA LOPES (OAB 105110/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1029264-07.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: Construtora Clark Ltda.

Requerido: Rejane Marisa Souza Lima e outro

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

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 11º Registro de Imóveis da Capital, em cumprimento ao item 420.4, do Cap. XX, das NSCGJ, mediante o encaminhamento dos autos de usucapião extrajudicial que tem por objeto o imóvel matriculado sob o nº 222.707 da citada serventia, para análise da pertinência de impugnação apresentada no curso do procedimento iniciado a requerimento de Construtora Clark Ltda..

Após regular autuação e emissão das notificações, foi apresentada impugnação por Rejane Mariza Souza Limpa Epsten e Milton Epsten, titulares dominiais (fls. 33/35), alegando o inadimplemento do contrato aquisitivo, pelo não pagamento da parcela 04/04 do preço de compra do imóvel. Salientaram ter atuado sempre para exoneração de hipoteca destinada à garantia de operação financeira cujo credor seria o Banco Bradesco, tendo, inclusive, ajuizado ação declaratória em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro (Proc. nº 1012614-40.2019.8.26.0071. Enfatizaram, por fim, que pretendem promover a transmissão da titularidade após levantamento do gravame.

A autora da usucapião ofertou resposta (fls. 75/78), na qual pontuou que os impugnantes não contestaram o exercício da posse, sem oposição, por 15 anos. Referiu não ter pago a última parcela, porquanto deveria ser quitada na data da escritura de compra e venda, prevista para outubro de 2005, não se perfazendo por completo o negócio em virtude da impossibilidade dos vendedores baixarem hipoteca sobre o bem. Destacou, ainda, que despendeu valores para cancelamento do gravame, razão pela qual ficou acordado com a Sra. Rajane que a diferença de preço seria utilizada na tomada das medidas necessárias.

Promovida tentativa de conciliação (fls. 81/95), o resultado foi infrutífero, uma vez que não foi aceito o valor de R\$ 3.000,00 oferecido pela requerente, que considerou indevido o pagamento corrigido da parcela não quitada.

O Oficial entendeu, então, ser a impugnação fundamentada, motivo pelo qual suscitou este procedimento de dúvida.

Instada a se manifestar (fl. 137), a autora reiterou os fundamentos antes declinados, em especial, a posse mansa e pacífica há mais de 15 anos do imóvel, e solicitou o processamento de usucapião judicial. Ressaltou, também, que o presente procedimento se estende desde outubro de 2018, após já haver ingressado com o Proc. nº 1075514-40.2017.7.26.0100, que tramitou nesta Vara, fora suspenso e, logo depois, extinto em julho de 2019 (fls. 139/144).

O Ministério Público opinou às fls. 171/173 pelo acolhimento da impugnação.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Com razão o Oficial e a D. Promotora quanto a impossibilidade de seguimento do pedido extrajudicialmente.

O procedimento de usucapião extrajudicial tem como principal requisito a inexistência de lide, de modo que, apresentada impugnação, a via judicial se torna necessária, nos termos do §10º do Art. 216-A da Lei 6.015/73.

As Normas de Serviço da Corregedoria do Tribunal de Justiça de São Paulo, prestigiando a qualificação do Oficial de Registro e a importância do procedimento extrajudicial, trouxeram pequena flexibilização a tal regra nos itens 420 e seguintes do Cap. XX, permitindo que seja julgada a fundamentação da impugnação, afastando-se aquelas claramente impertinentes.

Como bem demonstra o item 420.5 do mesmo capítulo, tal julgamento deve se dar de plano ou após instrução sumária, não cabendo ao Juiz Corregedor Permanente permitir a produção de prova para que se demonstre a existência de óbice ao reconhecimento da usucapião.

É dizer que, apresentada impugnação, deve-se apenas verificar se seu caráter é meramente protelatório ou completamente infundado. Havendo qualquer indício de veracidade, que justifique a existência de conflito de interesses, a via extrajudicial se torna prejudicada, devendo o interessado ingressar com pedido judicial, sem prejuízo de utilizar-se dos elementos constantes do procedimento extrajudicial para instruir o pedido.

E, para fins de analisar-se se fundamentada ou não a impugnação, cumpre citar o item 420.2 do Cap. XX das NSCGJ:

429.2. Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo juízo competente; a que o interessado se limita a dizer que a usucapião causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha à usucapião.

E a impugnação apresentada não se encaixa nas hipóteses acima previstas. Não se trata de impugnação cujo fundamento seja questão específica já analisada por este juízo, tampouco de hipótese de avanço sobre a propriedade, já que a impugnação não foi realizada por confrontante.

Do mais, há exposição sumária dos motivos de discordância, sendo que a manifestação de fls. fls. 33/35 aponta o inadimplemento, por parte da autora, de uma das quatro parcelas referentes ao preço pago pela aquisição do imóvel. Veja-se que, no âmbito extrajudicial, não cabe investigar se a falta de pagamento, por parte da autora, foi ou não justificada.

Dessa forma, os elementos dos autos são suficientes para demonstrar que há conflito acerca do inadimplemento das obrigações dos contratantes, necessitando de seguimento judicial para que haja decisão jurisdicional quanto às razões ostentadas, haja vista que a questão tem potencial influência sobre a posse exercida pela autora e os demais requisitos para o reconhecimento da usucapião em seu favor.

Em suma, havendo plausibilidade nas alegações, o feito deve ser extinto e as provas produzidas judicialmente.

Destaco, por fim, que ao declarar fundamentada a impugnação não se está afirmando sua veracidade, ou que inexistente o direito à usucapião, mas apenas que o prosseguimento na via extrajudicial está obstado.

Pelas razões apresentadas, devem ser mantidos os óbices ao pedido extrajudicial.

Com o trânsito em julgado da presente dúvida, os autos retornarão ao Oficial de Registro, que dará baixa na prenotação e lavrará relatório do processado, cabendo ao interessado buscar a via judicial se assim entender pertinente, propondo

ação judicial de usucapião, podendo aproveitar tudo aquilo que processado perante a serventia extrajudicial.

Do exposto, julgo procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 11º Registro de Imóveis da Capital, para acolher a impugnação apresentada por Rejane Mariza Souza Limpa Epsten e Milton Epsten, declarando-a fundamentada, e determino a extinção do procedimento de usucapião extrajudicial formulado por Construtora Clark Ltda., remetendo a interessada às vias ordinárias.

Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 15 de abril de 2021.

Vivian Labruna Catapani

Juiz de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1036826-67.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1036826-67.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - Archalouys Zadikian - Vistos. Comprove o Oficial Registrador ter havido intimação da parte suscitada, tendo em vista a certidão retro. Intime-se. - ADV: EVERTON SIMON ZADIKIAN (OAB 309409/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1037131-51.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1037131-51.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Roberto Mauricio - - Teresa Maria da Silveira Mauricio - Vistos. Recebo como pedido de providências. Neste procedimento não incidem custas, despesas processuais e honorários advocatícios, restando prejudicado o pedido de justiça gratuita. Ao Oficial do 10º Registro de Imóveis da Capital para informações, no prazo de 15 (quinze) dias. Após, abra-se vista ao MP. Por fim, tornem os autos conclusos. Intime-se. - ADV: MIGUEL DARIO DE OLIVEIRA REIS (OAB 111133/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1114593-21.2020.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis

Processo 1114593-21.2020.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis - Yeong Heiui Lee - Vistos. ACOLHO os embargos de declaração de fls. 97/99, nos termos do art. 1.022, III, do CPC, uma vez constatado erro material na sentença proferida às fls. 90/91. De tal modo, no primeiro parágrafo da decisão, onde constou "declarou-se erroneamente solteira" deve-se ler "declarou-se erroneamente viúva". Intime-se. - ADV: JANAINA APARECIDA VASSOLE DOS SANTOS (OAB 331840/SP)

[↑ 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. Defiro o prazo de 05 dias. Intime-se. - ADV: ALESSANDRA TELES CRUVINEL (OAB 42826/GO)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1011090-47.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1011090-47.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Walid Khaled El Hindi - Do exposto, julgo improcedente o presente pedido de providências, determinando o seu arquivamento. Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. - ADV: FRANCISCO RIBEIRO DE ARAUJO (OAB 66365/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1011090-47.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: Walid Khaled El Hindi

Requerido: 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital e outro

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

Vistos.

Trata-se de pedido de providências formulado por Walid Khaled El Hindi e Espólio de Marciano Antonio do Prado, representado por seu inventariante Daniel do Prado, em face do 3º e do 12º Oficiais Registradores de Imóveis da Capital.

Alega o reclamante Walid ter adquirido 50% dos direitos hereditários e possessórios de Glycerio Antonio do Prado e Maria Biagi do Prado, relativamente aos bens deixados por Catharina Maria Cândida, sendo posteriormente nomeado procurador do inventariante (Daniel do Prado) dos Espólios de Glycerio e Maria.

Argumentam os reclamantes que diversas fraudes foram cometidas pelo 3º Oficial Registrador da Capital nas Transcrições n. 1.931, 1.932, 18.104, 24.728, 14.244, 18.124, 28.237, 34.704 e 4.605. No tocante às Transcrições n. 1.931 e 4.605, alega que as partilhas registradas e proferidas em 26.11.1929 e 15.01.1931, não foram assinadas e subsctas pela autoridade judicial competente. Já com relação às demais, informa que não consta origem das transcrições anteriores.

Alega também que o 12º Oficial Registrador da Capital cometeu fraude na abertura da Transcrição n. 38.435, uma vez que a divisão judicial registrada não foi assinada por autoridade judicial competente.

Os reclamantes juntaram documentos (fls. 13/75).

À fl. 76 houve indeferimento do pedido de bloqueio das transcrições.

O 3º Oficial Registrador de Imóveis da Capital manifestou-se às fls. 85/88 alegando, em síntese, que os reclamantes cometem denúncia caluniosa, ao imputar aos Oficiais crimes que não foram por eles cometidos, e ensejando a instauração do presente procedimento. Informa que tem sido praxe o ajuizamento de ações infundadas pelo reclamante, que age em litigância da má-fé. Argumenta, ademais, que o suposto fato criminoso mais recente teria

ocorrido em 1931, porém o início de sua delegação deu-se apenas em 2003. Defende que o caso não se enquadra no caput do art. 214 da Lei de Registros Públicos, já tendo decorrido, inclusive, prazo suficiente para a aquisição via usucapião. Nesses termos, pede a fixação de indenização por danos morais em seu favor, bem como que seja oficiado o Ministério Público. Juntou documentos (fls. 89/171).

O 12º Oficial Registrador de Imóveis da Capital manifestou-se, por sua vez, às fls. 172/181 alegando, em síntese, que a transcrição n. 38.435 foi feita em 1953 com base em carta de sentença de formal de partilha de 13.10.1952, expedida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Capital. Informa que, conforme escritura pública lavrada em 1953, houve promessa de venda do imóvel, o qual foi cedido, em sua integralidade, a Cerâmica Zarif Ltda. em 1.959. Diz que o imóvel atualmente está situado na Comarca de Guarulhos e que não há documentos arquivados na serventia com relação aos atos praticados. Juntou documentos (fls. 174/181).

Houve manifestação dos requerentes às fls. 188/196.

Parecer do Ministério Público às fls. 199/203 pela improcedência do pedido.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

O pedido não merece acolhimento, pelas razões a seguir expostas.

Inicialmente cumpre salientar que esta não é a primeira vez que esta corregedoria permanente é instada pelos requerentes, sob a alegação de supostas fraudes cometidas pelo 3º e 12º Oficiais de Registro de Imóveis da Capital.

Recentemente foi proferida sentença de improcedência nos autos do pedido de providências n. 1010837-59.2021.8.26.0100, no qual os requerentes também trazem atos supostamente fraudulentos praticados pelos Oficiais, cuja narrativa é bastante confusa e de difícil interpretação, além de se referir a registros efetuados há décadas atrás.

Feitas essas observações, verifica-se que, no presente caso, todos os registros mencionados pelo reclamante também foram efetuados há muitos anos (a maioria há quase 100 anos), quando os atuais Oficiais Registradores ainda não haviam sequer sido investidos da delegação.

Dessa forma, não há que se falar em responsabilidade administrativa a ser apurada em face dos atuais Oficiais Registradores, que não cometeram pessoalmente nenhuma infração administrativa.

É oportuno transcrever abaixo trecho da sentença proferida recentemente por este juízo nos autos do pedido de providências n. 1010837-59.2021.8.26.0100, que, embora se refira a transcrições diversas, expõe a mesma problemática enfrentada no presente caso:

"Note-se que pedido de natureza semelhante já foi ajuizado pelo reclamante junto à 1ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, Juízo Corregedor Permanente do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos. Naquele feito, também ofereceram contestação o 3º e o 12º Oficiais Registradores de Imóveis da Capital, argumentando, em síntese, que os registros basearam-se em título judicial dotado de presunção de veracidade, que houve ocorrência de prescrição e que mais dezenas de ações semelhantes e infundadas já foram ajuizadas pelo reclamante.

Referida ação foi extinta sem julgamento do mérito por aquele Juízo, que, ao indeferir a inicial, mencionou diversas ações análogas intentadas pelo reclamante na Comarca de Guarulhos, adicionando que "daquilo que foi possível extrair do relato inicial, trata-se, na verdade, de vícios intrínsecos dos títulos, consistentes na falsificação e simulação dos documentos apresentados a registro e, sendo esse o caso, demandaria a participação da outra parte que participou dos negócios de transferência de propriedade e com ampla dilação probatória" (fl. 18) e observando também que "os questionamentos formulados pelo autor são extremamente genéricos e impossibilitam o seguimento do processo, sobretudo em razão da extensão das áreas e pessoas que seriam atingidas pessoas essas que sequer compõem o polo passivo" (fl. 20).

Naquele feito, o reclamante foi condenado no pagamento de litigância de má-fé consistente no pagamento de 10 (dez) salários mínimos, remetendo-se cópia dos autos ao Ministério Público e à E. CGJ. Atualmente os autos aguardam a realização de sessão presencial pelo Conselho Superior da Magistratura.

As mesmas alegações genéricas do reclamante repetem-se nos presentes autos."

Analisando-se as transcrições invocadas nestes autos pelos requerentes, verifica-se que:

A) a Transcrição n. 1.931 foi aberta, em 1929, com base em partilha judicial datada de 26.11.1929 (fl. 89);

B) a Transcrição n.1.932 foi aberta, em 1932, com base em escritura pública de compra e venda datada de 1921 (fl. 92);

C) a Transcrição n. 18.104 foi aberta, em 1922, com base em escritura pública de compra e venda datada daquele mesmo ano (fl. 95);

D) a Transcrição n. 24.728 foi aberta, em 1923, com base em escritura pública de compra e venda datada daquele mesmo ano (fl. 97);

E) a Transcrição n. 14.244 foi aberta, em 1921, com base em escritura pública de compra e venda datada de 1920 (fl. 100);

F) a Transcrição n. 18.124 foi aberta, em 1922, com base em escritura pública de compra e venda datada daquele mesmo ano (fl. 102);

G) a Transcrição n. 28.237 foi aberta, em 1924, com base em escritura pública de compra e venda datada daquele mesmo ano (fl. 105);

H) a Transcrição n. 34.704 foi aberta, em 1925, com base em escritura pública de compra e venda datada daquele mesmo ano (fl. 108); e

I) a Transcrição n. 38.435 foi aberta, em 1953, com base em carta de sentença de formal de partilha datada de 13.10.1952.

Note-se que, tendo sido as transcrições abertas em decorrência de escrituras públicas e sentenças judiciais, presume-se a veracidade destas, não havendo nada nos autos a indicar a alegada falsidade.

Porém, ainda que assim não fosse, não cabe a esta Corregedoria Permanente analisar vícios intrínsecos a tais escrituras públicas e sentenças judiciais.

Vale salientar que, nas hipóteses em que a averbação ou o registro estão formalmente em ordem, a nulidade é postulada com fundamento em hipotético vício material do título, a ele intrínseco, logo o pleito de nulidade há de ser proposto na via judicial, com a incidência do contraditório e ampla defesa.

Na lição de Narciso Orlandi:

"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)."

"(...) 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 pode ser declarada diretamente independentemente de ação, é de direito formal, extrínseca. Ela não pode alcançar o título que subsiste íntegro e, em muitos casos, apto a, novamente, ingressar no registro... Problemas relativos ao consentimento das partes, dizem respeito ao título, tanto quanto sua representação e a elaboração material do instrumento" (Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, pág. 183/192).

Nesses termos, é inviável a pretensão dos reclamantes de nulidade dos registros nesta via administrativa.

Por fim, observo que este juízo administrativo não dispõe de competência para apreciar pedido de indenização por danos morais, conforme pleiteado pelo 3º Oficial Registrador, o qual poderá formular tal pleito na esfera adequada, bem como tomar as providências que entender necessárias para a condenação do reclamante por litigância de má-fé (em

autos judiciais) e para a apuração de eventual crime cometido pelo reclamante.

Do exposto, julgo improcedente o presente pedido de providências, determinando o seu arquivamento.

Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 14 de abril de 2021.

Vivian Labruna Catapani

Juiz de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1015209-51.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Protestos de Títulos

Processo 1015209-51.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Protestos de Títulos - Igreja de Cristo Jesus - Do exposto, julgo improcedente o pedido de providências formulado pela Igreja de Cristo Jesus em face da negativa do Oficial do 1º Registro de Títulos e Documentos da Capital, mantendo o óbice apontado. Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. - ADV: GILBERTO VILAS BOAS (OAB 53650/PR)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1015209-51.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Tabelionato de Protestos de Títulos

Requerente: Igreja de Cristo Jesus

Requerido: 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da

Capital

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

Vistos.

Trata-se de pedido de providências formulado pela Igreja de Cristo Jesus em face da negativa do Oficial do 1º Registro de Títulos e Documentos da Capital em averbar a ata da reunião do Conselho Geral da suscitante, realizada em 18/03/2020, em que foi aprovada, de forma unânime, a prorrogação do mandato dos atuais dirigentes do Conselho Geral até o final da pandemia de covid-19.

A parte interessada informou, inicialmente, que os dirigentes que integram seu Conselho Geral são eleitos em assembleias realizadas a cada três anos, tendo a última ocorrido em abril de 2017. Diante da aproximação do fim dos mandatos, havia previsão de realização de nova assembleia para eleição para abril de 2020. Contudo, em março do ano passado teve início a pandemia de covid-19 no Brasil, o que limitou a realização de reuniões presenciais. Em face da situação extraordinária, o próprio Conselho Geral, em reunião realizada em 18/03/2020, deliberou acerca da prorrogação do mandato de seus dirigentes. Argumentou que seu estatuto, no art. 29, alíneas "g" e "q", e art. 49, autoriza o

Conselho a legislar nos casos de omissão do estatuto; assim, ante a peculiaridade da situação, asseverou que a deliberação foi legítima, devendo ser averbada pelo Oficial.

Afirmou o Oficial, por sua vez, que a negativa apresentada à parte tem duas fundamentações principais: i) incompetência do Conselho Geral para escolha de seus próprios membros, haja vista que o estatuto é expreso acerca do modo como a eleição deve ser realizada, não havendo que se falar em omissão que autorizaria a atuação normativa suplementar do Conselho; ii) impossibilidade de prorrogação dos mandatos por tempo indeterminado, haja vista que as NSCGJ estipulam expressamente que os mandatos de dirigentes de órgãos de administração das pessoas jurídicas devem ser fixados por período certo de tempo.

O Ministério Público opinou às fls. 138/139 pelo afastamento do óbice.

É o relatório.

Decido.

Respeitado o posicionamento do D. Promotor de Justiça, o pedido deve ser julgado improcedente.

Observo, de proêmio, que o óbice apresentado pelo Oficial está lastreado na incompatibilidade entre o teor da deliberação (cuja averbação é o objeto central deste procedimento) e o estatuto da pessoa jurídica interessada (fls. 16/40). Destarte, é salutar destacar o teor dos dispositivos que disciplinam a questão da eleição dos membros do Conselho Geral da suscitante:

Art. 26 - São finalidades das Convenções Gerais: h) Indicar nomes para a Assembleia Geral, para que esta eleja o Presidente e o Vice-Presidente, sendo que estes serão eleitos pelos votos exclusivos dos pastores, presbíteros, evangelistas e missionários (as) consagrados em convenção, delegados e obreiros à frente de obra.

Art. 30º - O Conselho Geral será composto por: 1 (um) Presidente, 1 (um) Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de cada região eclesiástica, 1 (um) Diretor Secretário, 1 (um) Diretor Tesoureiro, 1 (um) Diretor Jurídico (somente quando disponível o advogado no quadro de membros da igreja), 4 (quatro) Suplentes que, além das atribuições regimentais, poderão ser convocados pelo Conselho para ocuparem cargos de Diretores auxiliares no Ministério e nas Secretarias gerais.

Parágrafo 1º - Após a eleição, o Presidente eleito, o Vice-Presidente e os Diretores Regionais, que também deverão ter sido eleitos pelas Convenções Regionais, se reunirão em local separado do local da Convenção, para escolherem os demais membros que juntamente com estes comporão o Conselho Geral e os 4 (quatro) suplentes. Após consultar os nomes indicados, sendo aceito, deverão apresentá-los à assembleia geral, que deverá elegê-los por aclamação: o Diretor Secretário, o Diretor Tesoureiro, e os 4 (quatro) Suplentes, ficando assim eleito o Conselho Geral que deverá tomar posse no encerramento da Convenção no Templo da Igreja.

Dos dispositivos em destaque depreende-se que a eleição dos dirigentes do Conselho Geral da pessoa jurídica suscitante é ato complexo, com participação da Convenção Geral, que indica os nomes dos candidatos aos cargos de Presidente e Vice-Presidente, para que a Assembleia Geral (art. 26, alínea "h") os eleja. Posteriormente a essa escolha, o Presidente e o Vice reúnem-se com os Diretores Regionais (que, por sua vez, foram eleitos pelas Convenções Regionais), para indicar os candidatos para os demais cargos do Conselho Geral, que também serão eleitos pela Assembleia Geral.

Desta feita, a deliberação tomada na reunião ordinária realizada em 18/03/2020 (fl. 146), em razão da qual o próprio Conselho Geral deliberou acerca da prorrogação do mandato de seus membros, originalmente eleitos em 24/04/2017, contrariou inequivocamente as disposições estatutárias elencadas acima, em razão da ausência de participação dos demais órgãos da pessoa jurídica - Convenção Geral e Assembleia Geral - bem como pela inobservância do processo eleitoral regularmente disciplinado.

Cumprido destacar que, ao contrário do quanto afirmado pela interessada, não há qualquer omissão ou lacuna normativa autorizadora da normatização suplementar exercida pelo Conselho Geral, tendo em conta que o tema é regulado de modo expreso pelo próprio estatuto. Sendo assim, as disposições do art. 29, alíneas "g" e "q" (fl. 53), e art.49 do estatuto não se aplicam ao presente caso, eis que tratam de hipótese em que haja omissão do estatuto, o que não é o caso dos autos.

Além disso, observo que a deliberação no sentido de que os atuais mandatos seriam mantidos até que "a epidemia seja erradicada de nosso país, bem como que a OMS emita nota de que estamos livres da pandemia" resulta na prorrogação

por tempo indeterminado, o que viola o item 16.3.4 das NSCGJ, que estipula que os mandatos devem ser estipulados por prazo fixo.

Entendo que, quando da realização da reunião, a expectativa geral era de que a pandemia teria curta duração. Entretanto, após mais de um ano de seu início e com conhecimento científico acumulado e divulgado acerca do comportamento epidemiológico do vírus, sabe-se hoje que não há indícios que apontem para sua superação integral em curto prazo, haja vista que isso depende não somente da vacinação (que, apesar de já ter iniciado, avança em ritmo lento, proporcionalmente à população), mas da efetiva queda na taxa de novas transmissões e número de óbitos.

Desta feita, diante da imprevisibilidade acerca da duração da pandemia, resta patente o caráter indeterminado da prorrogação dos mandatos dos membros do Conselho Geral, o que é vedado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

Não se ignora que, diante da excepcionalidade dos tempos em que vivemos, reuniões presenciais dos órgãos das pessoas jurídicas estão inviabilizadas. Entretanto, nada impede que as deliberações sejam tomadas em assembleias virtuais. Nessa senda, destaco que os arts. 4º e 5º da Lei 14.010/2020 - que trata do Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (covid-19) - autorizaram a realização de reuniões virtuais, em substituição às presenciais, até o dia 30/10/2020.

Esse prazo, todavia, deve ser relativizado, ante a permanência e agravamento da evolução epidemiológica do vírus, conforme já foi decidido por este Juízo anteriormente (proc. 1123459-18.2020.8.26.0100), de modo que a eleição dos membros do Conselho Geral da suscitante poderá ser procedida de forma virtual.

Do exposto, julgo improcedente o pedido de providências formulado pela Igreja de Cristo Jesus em face da negativa do Oficial do 1º Registro de Títulos e Documentos da Capital, mantendo o óbice apontado.

Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 14 de abril de 2021.

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0041771-51.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - 2ª Vara de Registros Públicos

Processo 0041771-51.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - 2ª Vara de Registros Públicos - VISTOS, Trata-se de representação encaminhada pela E. Corregedoria Geral da Justiça, do interesse do Senhor J. A. F., em face do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Subdistrito desta Capital, noticiando falhas em atendimento relacionado à lavratura de Procuração Pública. O Senhor Oficial prestou esclarecimentos às fls. 16/45, 57/58, 65/69 e 78/84. Instado a se manifestar, o Senhor Representante ficou-se inerte (fls. 47). O Ministério Público acompanhou o feito e pugnou, ao final, pelo arquivamento do expediente, ante a inexistência de indícios de descumprimento do dever funcional pelo Senhor Titular (fls. 73 e 87). É o breve relatório. Decido. Cuidam os autos de expediente formulado a partir de representação formulada pelo Senhor J. A. F., que noticia falhas em atendimento relacionado à lavratura de Procuração Pública pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Subdistrito desta Capital. Em breve síntese, insurge-se o Senhor Reclamante quanto ao fato de não ter sido atendido quando de seu comparecimento para assinatura de Procuração Pública, uma vez que o responsável pelo setor, supostamente único funcionário que poderia lhe atender, estava em horário de almoço. Ademais, protesta pelo fato de que não logrou êxito em conseguir contato telefônico com a unidade. O Senhor Titular veio aos autos para noticiar que não ocorreu interrupção do atendimento. O fato é que houve remanejamento de funcionários, em razão das medidas de saúde e distanciamento social impostas pelas autoridades, de modo a evitar espera e aglomeração. Todavia, destaca que o funcionamento da unidade e do setor observa rigidamente as NSCGJ. De modo a evitar a repetição de situação de insatisfação, como a ora verificada, esclareceu o d. Delegatário que realizou reunião com os prepostos, a todos alertando e orientando quanto a necessidade de se deslocar colaboradores entre os setores, de modo a manter o atendimento ininterruptamente durante o expediente. Noutro turno, no que tange às falhas alegadas

no atendimento telefônico, indicou que contratou empresa para modernização do PABX da unidade, de modo a evitar a repetição de fatos assemelhados. Bem assim, à luz dos esclarecimentos prestados, reputo satisfatórias as explicações apresentadas pelo ilustre Registrador, não vislumbrando, por ora, responsabilidade funcional apta a ensejar a instauração de procedimento administrativo, no âmbito disciplinar. Não obstante, consigno ao Senhor Titular para que se mantenha atento e zeloso na orientação e fiscalização dos prepostos sob sua responsabilidade pessoal, em especial no que tange ao bom atendimento ao público, de modo a evitar a repetição de situações semelhantes. Nessas condições, à míngua de providência censório-disciplinar a ser adotada, determino o arquivamento dos autos. Não menos importante, determino à z. Serventia Judicial que publique a presente decisão no DJE, uma vez que os fatos aqui relatados são de interesse da sociedade e as observações ora deduzidas contribuirão para a melhora do serviço público como um todo, resultando, como fim maior, no pleno atendimento do cidadão. Ciência ao Senhor Oficial, ao Ministério Público e ao Senhor Representante, por e-mail. Encaminhe-se cópia integral dos autos à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente sentença como ofício. P.I.C.

[↑ Voltar ao índice](#)
