



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

26/04/2021

Edição N° 075



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 0001068-16.2019.8.26.0035

Aprovo o parecer da MM.^a Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, determino a remessa dos autos ao Conselho Superior da Magistratura. Providencie-se o necessário ao cumprimento desta decisão



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

CSM - Processos Distribuídos ao Conselho Superior da Magistratura

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 23/04/2021

SEMA 1.1.3

PAUTA PARA A SESSÃO ADMINISTRATIVA TELEPRESENCIAL DO ÓRGÃO ESPECIAL DE 28/04/2021

TJSP - SEMA 1.1.2

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS

SEMA 1.1.3

PROCESSOS ENTRADOS EM 20/04/2021

SPR - COMUNICADO CONJUNTO Nº 914/2021

COMUNICAM, para os fins do caput do artigo 3º do Provimento CSM nº 2603/2021, a suspensão dos prazos também dos processos digitais na comarca e período a seguir elencado



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 1000065-23.2017.8.26.0635

Procedimento Comum Cível - Provas

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1014399-87.2018.8.26.0001

Retificação de Registro de Imóvel - Retificação de Área de Imóvel

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1026147-08.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1029007-79.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1038605-57.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1086382-72.2020.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1096431-75.2020.8.26.0100

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

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1123945-03.2020.8.26.0100

Dúvida - Notas

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 1014568-63.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1015518-72.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Levantamento de Valor

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 0001068-16.2019.8.26.0035

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, determino a remessa dos autos ao Conselho Superior da Magistratura. Providencie-se o necessário ao cumprimento desta decisão

PROCESSO Nº 0001068-16.2019.8.26.0035 - ÁGUAS DE LINDÓIA - JOSIELI MARIA FRANCO DE GODOI.

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, determino a remessa dos autos ao Conselho Superior da Magistratura. Providencie-se o necessário ao cumprimento desta decisão. São Paulo, 20 de abril de 2021. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - ADV: CARLOS ROBERTO VERZANI, OAB/SP 71.223.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Processos Distribuídos ao Conselho Superior da Magistratura

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 23/04/2021

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 23/04/2021

Apelação Cível 1

Total 1

1045428-73.2019.8.26.0114; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Campinas; 6ª Vara Cível; Dúvida; 1045428-73.2019.8.26.0114; Registro de Imóveis; Apelante: Jackeline Aparecida Carduci Luna; Advogada: Marli Aparecida David (OAB: 84538/SP); Advogada: Rosângela Hernades José (OAB: 167115/SP); Apelado: 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA 1.1.3

PAUTA PARA A SESSÃO ADMINISTRATIVA TELEPRESENCIAL DO ÓRGÃO ESPECIAL DE 28/04/2021

PAUTA PARA A SESSÃO ADMINISTRATIVA TELEPRESENCIAL DO ÓRGÃO ESPECIAL DE 28/04/2021, às 13h30min

Em aditamento

Nº 175.661/2019 - DICOGE 1.1 - EXPEDIENTE referente à criação de unidades extrajudiciais (Oficial de Registro de Imóveis e Protesto de Letras e Títulos) na Comarca de Jarinu.

[↑ Voltar ao índice](#)

TJSP - SEMA 1.1.2

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS

O Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente do Tribunal de Justiça, em 23/04/2021, considerando o disposto no Provimento CSM 2603/2021, manteve o expediente forense, em Sistema Remoto de Trabalho, suspendendo, no entanto, os prazos processuais dos processos físicos e digitais nos seguintes períodos e Comarcas:

CAJURU - 26, 27 e 28/04/2021.

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA 1.1.3

PROCESSOS ENTRADOS EM 20/04/2021

PROCESSOS ENTRADOS EM 20/04/2021

1045428-73.2019.8.26.0114; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Campinas; Vara: 6ª Vara Cível; Ação: Dúvida; Nº origem: 1045428-73.2019.8.26.0114; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Jackeline Aparecida Carduci Luna; Advogada: Marli Aparecida David (OAB: 84538/SP); Advogada: Rosangela Hernades José (OAB: 167115/SP); Apelado: 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas Subseção IV - Processos Distribuídos ao Conselho Superior da Magistratura.

[↑ Voltar ao índice](#)

SPR - COMUNICADO CONJUNTO Nº 914/2021

COMUNICAM, para os fins do caput do artigo 3º do Provimento CSM nº 2603/2021, a suspensão dos prazos também dos processos digitais na comarca e período a seguir elencado

COMUNICADO CONJUNTO Nº 914/2021

A Presidência do Tribunal de Justiça e a Corregedoria Geral da Justiça, tendo recebido e apreciado até o momento os atos municipais indicados no parágrafo único do artigo 3º do Provimento CSM nº 2603/2021, referentes às comarcas de Cajuru e Juruá, COMUNICAM, para os fins do caput do artigo 3º do Provimento CSM nº 2603/2021, a suspensão dos prazos também dos processos digitais na comarca e período a seguir elencado:

Comarca	Início	Fim
Cajuru	24/04/2021	02/05/2021

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1000065-23.2017.8.26.0635

Procedimento Comum Cível - Provas

Processo 1000065-23.2017.8.26.0635

Procedimento Comum Cível - Provas - Veruska Conceição dos Santos - Ante o exposto, HOMOLOGO por sentença o laudo pericial, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, e DECLARO EXTINTO o processo, sem condenação em ônus de sucumbência, porquanto a pretensão inicial (realização da prova pericial) não chegou a ser resistida. Decorrido o prazo previsto no artigo 383 do Código de Processo Civil, arquivem-se com as anotações de baixa, por se tratar de processo digital. P.R.I. - ADV: VITOR GOULART NERY (OAB 394168/SP), LUCIANA DIAS DA SILVA (OAB 417957/ SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1000065-23.2017.8.26.0635

Classe - Assunto Procedimento Comum Cível - Provas

Requerente: Veruska Conceição dos Santos e outros

Requerido: JOSEF KARL HEINZ SEIBOLD e outro

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza

Vistos.

Trata-se de produção antecipada de provas proposto por VERUSKA DA CONCEIÇÃO DOS SANTOS e OUTROS, alegando, em síntese, residir em núcleo informal urbano consolidado, localizado entre as Ruas Guassatungas e a Rua Tupiritama, altura do n. 311 e 327 do logradouro, Vila Campestre, nesta Capital. Afirmam exercer a posse sobre o imóvel a 25 anos, nele estabelecendo sua residência. Seguem relatando que houve ação expropriatória em 2014, que tramitou sem o conhecimento dos autores, já ocorrida a imissão da Prefeitura na posse do imóvel. Diante de tal fato, postulam pela realização de prova pericial no imóvel, a fim de resguardar seus direitos em futura ação de usucapião.

O feito foi inicialmente distribuído à 13ª Vara Cível do Fórum Regional de Santo Amaro (fls. 198), sendo determinada a remessa a uma das Varas de Registro Públicos da Capital em razão da matéria.

Os motivos que justificavam a antecipação da prova foram acolhidos, sendo nomeado perito para a realização dos trabalhos (fls. 198).

Laudo pericial apresentado às fls. 273/320.

O Ministério Público declinou de atuar no feito às fls. 328/329.

Manifestação do Cartório de Registro de Imóveis às fls. 344/345.

Esclarecimento do perito prestados às fls. 391/400.

Manifestação da parte autora às fls. 408.

É o relatório.

DECIDO.

Inicialmente, diante da manifestação do Oficial Registrador às fls. 344/345, desnecessária nova remessa ao Cartório de Registro de Imóveis, uma vez que já informada a possibilidade de ingresso registrário.

A presente ação tem por objeto apenas a produção de prova pericial tendente a assegurar eventual direito sobre o imóvel a ser discutido em ação de usucapião.

Com efeito, em casos como o presente, o juízo aprecia apenas o aspecto formal da causa, não cabendo discussão acerca de questões subjacentes, que serão analisadas em eventual ação principal a ser proposta.

Ressalte-se que a perícia foi devidamente produzida, conforme laudo colacionado, com integral cumprimento da finalidade perseguida nesta cautelar.

Ante o exposto, HOMOLOGO por sentença o laudo pericial, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, e DECLARO EXTINTO o processo, sem condenação em ônus de sucumbência, porquanto a pretensão inicial (realização da prova pericial) não chegou a ser resistida.

Decorrido o prazo previsto no artigo 383 do Código de Processo Civil, arquivem-se com as anotações de baixa, por se tratar de processo digital.

P.R.I.

São Paulo, 22 de abril de 2021.

Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1014399-87.2018.8.26.0001**Retificação de Registro de Imóvel - Retificação de Área de Imóvel**

Processo 1014399-87.2018.8.26.0001

Retificação de Registro de Imóvel - Retificação de Área de Imóvel - Maria Aparecida Caetano dos Santos - Municipalidade de São Paulo e outro - Vistos. Em consulta aos autos do agravo de instrumento pelo portal e-saj, nesta data, verifiquei que não houve atribuição de efeito suspensivo; o eminente Desembargador Relator Luiz Antonio Costa determinou à agravante que esclarecesse o cabimento do recurso; os autos foram encaminhados para julgamento, em 09 de fevereiro de 2021. Considerando que o 8º Oficial de Registro de Imóveis comunicou que digitalizou a sentença e que a averbação será lançada independentemente do retorno dos autos à Serventia, entendo que a presente ação de retificação atingiu a sua finalidade, razão pela qual determino o arquivamento dos autos, com as cautelas de praxe. Eventual provimento ao recurso de agravo de instrumento deverá ser oportunamente informado pela Defensoria Pública. Intime-se. - ADV: DEFENSORIA PUBLICA ESTADO DE SÃO PAULO (OAB 9999/DP), ZULMIRA MONTEIRO DE ANDRADE LUZ (OAB 62145/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1026147-08.2021.8.26.0100****Dúvida - Registro de Imóveis**

Processo 1026147-08.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Luiz Guidi - Do exposto, julgo improcedente a dúvida inversa suscitada por Luiz Guidi e Lucília Amaro Guidi em face do Oficial do 11º Registro de Imóveis da Capital, e, conseqüentemente, afasto o óbice registrário. Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. - ADV: LUIZ CARLOS FANTOSSI (OAB 75945/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1026147-08.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - Registro de Imóveis

Suscitante: Luiz Guidi

Suscitado: 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Prioridade Idoso

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

Vistos.

Trata-se de dúvida inversa suscitada por Luiz Guidi e Lucília Amaro Guidi em face do Oficial do 11º Registro de Imóveis da Capital, após a qualificação negativa de mandado judicial expedido nos autos de usucapião de imóvel localizado na citada serventia.

Alegam os suscitantes que ajuizaram demanda com o fim de usucapir dois imóveis inseridos em área maior objeto das matrículas nº 4.446 e 4.447 do Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, que acreditavam estar situados no Município de Embu-Guaçu, onde se processou o feito. Esclarecem que, ao ser expedido mandado judicial, levaram-no a registro naquele cartório, contudo, o título foi devolvido sob o argumento dos imóveis se situarem no Subdistrito de Parelheiros, na Capital. Salientam que, ao intentar a apresentação no 11º CRI, sofreram nova recusa atribuída ao

processamento da ação em Juízo incompetente.

Buscam, assim, obter provimento de convalidação de atos processuais e decisões proferidas no Proc. nº 0000209-45.2008.8.26.0177, que tramitou na Vara Única de Embu-Guaçu, de modo que seja possível o registro.

A Oficial manifestou-se às fls. 70/74, informando, em suma, que o óbice se refere à sentença declaratória de domínio ter sido prolatada por Juízo diverso da Vara de Registros Públicos da Capital. Apontou o art. 64, § 4º, do CPC, como fundamento para a convalidação da decisão judicial, sendo, então, possível a abertura de matrícula com base nos elementos constantes nos autos.

O Ministério Público opinou às fls. 77/78, pela procedência da dúvida, mantendo-se o óbice registrário.

É o relatório. Decido.

Em que pesem os respeitáveis argumentos sustentados pelo Oficial e encampados pela representante do Parquet, tenho que o óbice defendido não merece prevalecer.

É entendimento consolidado que cabe ao Registrador proceder ao exame extrínseco do título prenotado, ainda que de origem judicial. Assim, ao exercer a qualificação, deve observar requisitos formais, dentre os quais se enquadra a prolação de sentença por juízo absolutamente competente, apto a emitir o mandado para registro.

Ocorre que, na atual sistemática processual, firmada com a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, priorizou-se a economia de atos e a eficiência da prestação jurisdicional. Exemplo claro de prestígio a esses princípios se encontra justamente na previsão do art. 64, § 4º, do CPC, invocado pelos suscitantes:

§ 4º Salvo decisão judicial em sentido contrário, conservar-se-ão os efeitos de decisão proferida pelo juízo incompetente até que outra seja proferida, se for o caso, pelo juízo competente.

A melhor exegese desse dispositivo passa, primeiramente, pela compreensão de que a sentença proferida pelo juízo incompetente é dotada de eficácia, isto é, está habilitada a produzir efeitos, que só cessarão mediante decisão judicial ou, se for o caso, com manifestação do Juízo competente. Há clara preocupação do comando legal com a estabilidade das decisões em respeito à segurança jurídica.

Fazendo-se um pequeno contraponto, a redação antes trazida pelo art. 113, § 2º, do CPC/73, dizia: "Declarada a incompetência absoluta, somente os atos decisórios serão nulos, remetendo-se os autos ao juiz competente". O tratamento de hoje é diverso, não há mais menção à nulidade de atos do juízo incompetente, o que, igualmente, denota a mudança cristalizada pelo legislador.

Outro fundamento que ampara a conclusão de que o julgamento proferido por juiz absolutamente incompetente produz efeitos advém da própria previsão de hipótese específica de ação rescisória no art. 966, II, CPC, cujo prazo para ajuizamento é de dois anos do trânsito em julgado da última decisão proferida no processo (art. 975 do mesmo diploma). Disso decorre que, transcorrido tal prazo, a sentença deve inclusive ser reputada válida.

Ainda, por previsão legal expressa no art. 969 do CPC, a sentença rescindenda pode ser executada, se não houver concessão de tutela provisória. Logo, também por esse motivo, não há como negar sua repercussão no mundo fático.

Em outro aspecto, as normas acima mencionadas sugerem a inadequação de alegarse a incompetência do juízo a qualquer tempo e sem se valer da via própria. Nesse sentido, há precedente do E. STJ, com o seguinte apontamento: "Descabe a pretensão, na fase de execução, de desconstituir, como se fosse uma rescisória, a própria sentença exequenda transitada em julgado, ao argumento de que proferida, então, por juízo incompetente" (AgRg no AgRg no Ag 1211239/RJ, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 12/04/2011, DJe 15/04/2011).

Ademais, vícios sujeitos à ação rescisória, como regra, não são passíveis de querela nullitatis, como decidiu o E. TJSP na Apelação Cível nº 1002905-28.2016.8.26.0445, j. em 21.02.2019, importando destacar os seguintes trechos do voto do Relator Des. Salles Vieira:

Entretanto, ultrapassado o prazo para o ajuizamento da ação rescisória, a coisa julgada tem o efeito de sanar todos os vícios processuais. Nas palavras de Dinamarco,

'A coisa julgada é uma sanatória geral do processo, o que significa que a firmeza da sentença coberta por ela não se

abala por eventuais alegações de nulidade da própria sentença ou dos atos que antecederam, sendo essa uma manifestação da eficácia preclusiva da coisa julgada'.

(...)

Discute-se muito se é possível o ajuizamento de ação rescisória contra sentença nula, ou se ela somente cabe nos casos de sentença rescindível. Cumpre admitir essa fungibilidade: decisão judicial com defeito transrescisório pode ser impugnada por ação rescisória, embora a recíproca não seja verdadeira decisão judicial com vício rescisório só por ação rescisória pode ser impugnada. (Didier Jr., Fredie, e Leonardo Carneiro da Cunha. Curso de Direito Processual Civil, volume 3: meios de impugnação às decisões judiciais e processo nos tribunais. (...))

Em complementação ao mencionado raciocínio de Dinamarco, reforça-se a lição em voga por outras palavras: "Se apesar da nulidade a sentença de mérito for pronunciada e passar em julgado, a eficácia preclusiva da coisa julgada material impedirá qualquer discussão a respeito daquela (salvo casos de ação rescisória)" ("Instituições de Direito Processual Civil", v. III, São Paulo: Malheiros, 5ª ed., 2005, p. 326).

Na esteira dessas razões, não se entrevê a possibilidade de impugnação de sentença transitada em julgado em provocação distinta da resultante do julgamento em ação rescisória. A despeito da regra trazida pelo art. 64, § 4º, do CPC, em havendo formação de coisa julgada, apenas por determinação de instância superior o juízo apontado como competente estaria autorizado a reapreciar o caso concreto e talvez convalidar atos praticados.

E, na hipótese em análise, existem mais obstáculos ao pronunciamento deste Juízo sobre os atos processuais sedimentados no Proc. nº 0000209-45.2008.8.26.0177, que tramitou na Vara Única de Embu-Guaçu. O primeiro se refere a ausência de encaminhamento dos autos originais, pois só assim se viabilizaria o estudo de regularidade e concordância com a condução do feito. O segundo está relacionado à competência administrativa exercida neste procedimento, o que impede que aqui se perfaça iniciativa de caráter jurisdicional. Considerando todas as ponderações feitas, o ingresso registrário independe de novas providências dos suscitantes. Uma vez que a sentença da qual emanou o título (fls. 57/59) transitou em julgado em 05/07/2018, conforme certidão de fl. 62, não pode mais ser alcançada por pretensão rescindenda que verse sobre a incompetência do juízo prolator. Logo, não há que se aventar sua invalidade por esse critério.

Do exposto, julgo improcedente a dúvida inversa suscitada por Luiz Guidi e Lucília Amaro Guidi em face do Oficial do 11º Registro de Imóveis da Capital, e, conseqüentemente, afasto o óbice registrário.

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

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 19 de abril de 2021.

Vivian Labruna Catapani

Juíza de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1029007-79.2021.8.26.0100 **Pedido de Providências - Registro de Imóveis**

Processo 1029007-79.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Dalva Maria Laporti Lemos - Vistos. Tratando-se de registro de formal de partilha, corrijo a classificação do feito para procedimento de dúvida inversa, e não como pedido de providência, como anteriormente determinado às fls. 17/18. Tendo em vista o decurso do trintídio legal da prenotação (fls. 9/10), deverá a suscitante apresentar o documento original que pretende registrar junto à Serventia Extrajudicial, no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de extinção e arquivamento. No mesmo prazo, deverá juntar aos autos cópia do título que permita a análise da questão, como solicitado pela representante do Parquet. Na sequência ao registrador, para que em

informe, em 5 (cinco) dias após o prazo acima, se houve a prenotação, bem como se permanece o óbice registrário. Por fim, abra-se vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Intime-se. - ADV: KALLIELYSON LOPES DA SILVA (OAB 414757/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1038605-57.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1038605-57.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Afa Junior Empreendimento e Participações Ltda - - Aline Uhr lacona - - José Luiz lacona - - Rosa Maria lacona de Melo - - Rosa Maria Aparecida Ribeiro lacona - - Salvador lacona - - Espólio de Luciano lacona - Espólio - - Regina Stela Palo - - Robert Douglas lacona - - Gepalo Administração de Bens Próprios Ltda - - Marina Cleia Palo Prado - - Mario Rodrigues Louzã Neto - - Suzete Palo Rodrigues Louza - - Margarida de Donato Palo - - Baalbek Empreendimentos Imobiliários Ltda - - Assis Francisco Alves Junior - Vistos. Trata-se de insurgência que visa à superação de óbices registrários à pretensão dos requerentes de desdobro e abertura de matrículas. Assim, recebo-a como pedido de providências. Anote-se. Considerando o documento juntado à fl. 185, defiro a prioridade na tramitação do feito. Anote-se, tarjando os autos. Intime-se o 14º Oficial Registrador para prestar informações no prazo de 15 dias. Por fim, abra-se vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: KALIM YOUSSEF YOUSSEF NETO (OAB 80006PR)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1086382-72.2020.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1086382-72.2020.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Luciano Francesco Flammia e outro - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - Do exposto, julgo procedente dúvida suscitada pelo Oficial do 16º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Luciano Francesco Flammia e Maria Caló Flammia, julgando fundamentada a impugnação apresentada pela Municipalidade, determinando o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que deverá arquivar o feito e cancelar a prenotação, cabendo ao interessado iniciar o procedimento judicial se assim entender pertinente, podendo aproveitar-se dos documentos já apresentados. Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. - ADV: DANIEL DA SILVA GALLARDO (OAB 305985/SP), RICARDO MARCONDES MARTINS (OAB 180005/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1086382-72.2020.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - Registro de Imóveis

Suscitante: 16º Oficial de Registro de Imóveis

Suscitado: Luciano Francesco Flammia e outro

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

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pela Oficial do 16º Registro de Imóveis da Capital em procedimento extrajudicial de usucapião, instaurado no interesse de Luciano Francesco Flammia e Maria Caló Flammia, que tem por objeto o imóvel localizado à Rua Manoel Barbosa, nº 289, inserido em área maior objeto das transcrições nº 8.687 e 8.917 daquela Serventia. Após regular autuação e emissão das notificações, foi apresentada impugnação pela Municipalidade de São Paulo, alegando que o imóvel usucapiendo interfere em área pública. Em virtude da impugnação e da impossibilidade

de conciliação entre os interessados e a Prefeitura, a Registradora optou por suscitar a presente dúvida.

Em decisão de fls. 245/246, foi determinado o retorno dos autos à Registradora, para que fosse procedida a tentativa de conciliação entre as partes e para que, em caso de insucesso, a Serventia se manifestasse expressamente acerca da impugnação.

Em nova manifestação da Registradora (fls. 249/251), esta informou não ter sido possível a conciliação entre as partes. Comunicou, ainda, que entende que a impugnação é infundada, uma vez que a própria Municipalidade informou no passado (em requerimento administrativo apresentado pelos autores e outros moradores da região, em 1985) que a área que hoje aponta como pública é, na verdade, particular. Além disso, aduziu que, em virtude da ausência de produção de perícia in loco, não é possível apurar com segurança se há ou não interferência em área pública.

A Municipalidade manifestou-se às fls. 293/300, reiterando os termos da impugnação. Aduziu, em síntese, que o imóvel usucapiendo interfere com os próprios municipais em dois trechos distintos, o primeiro com 75,24m² e os segundo com 18,45m² de área. Para fundamentar seu posicionamento, instruiu o feito com estudos elaborados pela Procuradoria Geral do Município e pelo Departamento de Defesa do Patrimônio, que levaram em conta a análise das plantas de arruamento e o histórico de ocupação da região em que se encontra o imóvel usucapiendo (fls. 301/327).

Os interessados manifestam-se às fls. 334/335, alegando, em síntese, que a impugnação da Municipalidade é lastreada em plantas de arruamento antigas, da década de 1950, e ignora a realidade fática atual. Afirmou que a região em que se encontra o imóvel usucapiendo é densamente povoada, não havendo que se falar em interferência do bem em área pública.

O Ministério Público opinou pela rejeição da impugnação apresentada pela Municipalidade (fls. 338/344).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Com a devida vênia ao posicionamento manifesto pela Registradora e pelo D.Promotor, entendo ser inviável o prosseguimento do pedido em sede extrajudicial. O procedimento de usucapião extrajudicial tem como principal requisito a inexistência de lide, de modo que, apresentada qualquer 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.

No caso em tela, a impugnação apresentada não se encaixa nas hipóteses acima previstas. A Municipalidade, ao defender a interferência do imóvel usucapiendo em área pública, apresentou estudos feitos pela Procuradoria Geral do Município e pelo Departamento de Defesa do Patrimônio (fls. 302/304), que concluíram que a área impugnada está localizada na divisa entre as plantas ARR 600 e ARR 973 e que o imóvel usucapiendo invadiria os próprios públicos em dois pontos: i) no espaço livre do arruamento ARR 600; ii) em parte do antigo leito de córrego na região.

Não se ignora que as plantas que lastreiam a impugnação estão, em certa medida, desatualizadas. A própria Municipalidade reconhece que o córrego mencionado foi canalizado e que a área foi posteriormente ocupada por particulares. Entretanto, apesar da mudança da situação fática da urbanização do local, observo que não é possível apurar, de antemão, se o imóvel usucapiendo interfere ou não em área pública e, em caso afirmativo, a medida desta interferência, como reconhecido pelo Oficial em sua manifestação de fls. 249/251.

Dessa forma, os elementos dos autos são suficientes para demonstrar que há conflito acerca da interferência do imóvel usucapiendo em área pública, de modo que o procedimento deverá prosseguir em sede judicial, para que seja produzida a prova pericial necessária ao exame apurado desta questão.

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 a usucapião, mas apenas que o prosseguimento na via extrajudicial está obstado.

Pelas razões apresentadas, deve ser mantido o óbice 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, podendo aproveitar tudo aquilo que processado perante a serventia extrajudicial.

Do exposto, julgo procedente dúvida suscitada pelo Oficial do 16º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Luciano Francesco Flammia e Maria Caló Flammia, julgando fundamentada a impugnação apresentada pela Municipalidade, determinando o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que deverá arquivar o feito e cancelar a prenotação, cabendo ao interessado iniciar o procedimento judicial se assim entender pertinente, podendo aproveitar-se dos documentos já apresentados.

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

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 22 de abril de 2021.

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1096431-75.2020.8.26.0100

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

Processo 1096431-75.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Averbação ou registro de sentença na matrícula do imóvel - Acerland Brasil Desenvolvimento Imobiliário Limitada - Antonio Rahme Amaro e s/m Maria Amélia Seabra de Amaro - - Aldo Antonio Masi - - Vera Lucia Masi e outro - Do exposto, julgo improcedente o pedido de providências formulado por Acerland Brasil Desenvolvimento Imobiliário Ltda. em face do Oficial do 2º Registro de Imóveis da Capital. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: MARCELO REINA FILHO (OAB 235049/SP), ANDRE MILCHTEIM (OAB 196611/SP), PAULO HAMILTON SIQUEIRA JUNIOR (OAB 130623/SP), MARIANA GUILARDI GRANDESSO DOS SANTOS (OAB 185038/SP), CID FLAQUER SCARTEZZINI FILHO (OAB 101970/SP), MARCELO MIRANDA BALADI (OAB 130465/SP), EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM (OAB 118685/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1096431-75.2020.8.26.0100

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

Requerente: Acerland Brasil - Desenvolvimento Imobiliário Limitada

Requerido: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

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

Vistos.

Trata-se de pedido de providências formulado por Acerland Brasil Desenvolvimento Imobiliário Ltda. em face do Oficial do 2º Registro de Imóveis da Capital, em razão da recusa de averbação de decisão do E. Tribunal de Justiça envolvendo o imóvel matriculado sob o nº 98.118 daquela serventia.

Alega que o ato pretendido vem amparado pelo art. 167, II, 12, da LRP, sendo que o julgado apresentado definiu de modo expresso que, diferentemente do assentado em matrícula, não houve hipoteca judiciária sobre o imóvel, mas ato voluntário de entrega de bem próprio em garantia de dívida alheia, a caracterizar hipoteca convencional. Enfatiza que busca apenas exercer direito à publicidade e que o mandado judicial antes averbado foi exarado em desfavor de pessoas executadas (Aldo e Vera), as quais nunca ostentaram a titularidade do imóvel. Aduz que o mandado fora inadvertidamente admitido como ordem judicial, com registro disruptivo da corrente dominial, em ofensa ao princípio da continuidade.

Afirma, ainda, que o Oficial deixou de anotar a prevalência de constrição de indisponibilidade imposta pela Justiça Federal em detrimento do gravame (hipoteca) exarado a posteriori pelo Juízo Estadual, descumprindo, assim, o art. 16 do Provimento CNJ 39/2014. Acusa o registro de defeituoso, com potencial para lhe causar graves prejuízos, uma vez que a requerente está sendo submetida a processo expropriatório. Por esses fundamentos, requer o reconhecimento de nulidade de pleno direito (art. 214 da LRP), bem como a concessão de tutela de urgência de bloqueio da matrícula. Subsidiariamente, pugna pela averbação da decisão colegiada e pela regularização da constrição hipotecária com anotação da prevalência de indisponibilidade. Juntou os documentos de fls. 18/113, complementados às fls. 141/145.

Indeferido o pleito liminar, determinou-se a intimação dos interessados Antonio Rahme Amaro, Maria Amélia Seabra de Amaro, Eduardo Rahme Amaro, Aldo Antonio Masi e Vera Lúcia Mais (fls. 115/116).

Ao se pronunciar (fls. 148/149), o Registrador sustentou que o ingresso da hipoteca sob nº 04, em 21/06/2011, está correto sob o aspecto extrínseco formal, sendo que o registro de nº 08 é resultado de determinação judicial da 10ª Vara Cível do Foro Central.

Antonio Rahme Amaro, Maria Amélia Seabra de Amaro e Eduardo Rahme Amaro impugnam à pretensão, anexando documentos (fls. 170/355). Apontaram que a presente demanda, assim como diversos atos praticados por Acerland, Aldo, Vera, bem como por Centro

Automotivo Concorde Ltda. (de propriedade de Aldo) e pelo terceiro Sérgio Francisco Davoli, têm como único objetivo impedir a execução de acordo judicial transitado em julgado. Explicaram que, em ação de despejo proposta pela Acerland contra os impugnantes foi realizada audiência de conciliação, em abril de 2006, na qual se firmou acordo judicial estabelecendo obrigações recíprocas, dentre as quais a devolução de cotas sociais da empresa Centro Automotivo Concorde Ltda. para Aldo e Vera. Acrescentaram que, como garantia do acordo, deveria ser ofertado imóvel por estes últimos, o que se operou com a indicação do bem em questão, com anuência da proprietária Acerland. Narraram que o primeiro registro da hipoteca, sob nº 04, continha equívoco relativo ao outorgado, constante como Centro Automotivo Concorde Ltda. Ressaltaram, também, que foi determinada a execução do acordo em ação autônoma, quando se entendeu que a Acerland não deveria compor a lide, pois as obrigações foram assumidas por Aldo e Vera, entretanto, o feito tramitou e resultou em leilão eletrônico do bem, inclusive, com informação do leiloeiro ao Juízo que decretou a indisponibilidade averbada na matrícula, sem que houvesse objeção apresentada pelos reclamantes. Salientaram que foram julgados improcedentes os embargos de terceiro opostos pela Acerland para obstar a satisfação do crédito. Com base nessas razões, defenderam a rejeição do pedido.

Aldo Antonio Masi se manifestou às fls. 356/380, endossando os argumentos da requerente sobre: a quebra da cadeia dominial ("executados não proprietários"), que implicaria em nulidade de pleno direito; e as diligências exigidas pelo Provimento CNJ 39/2014 para prevalência do gravame hipotecário sobre a indisponibilidade decretada pela Justiça Federal. No mais, assinalou haver presunção de veracidade dos fatos não impugnados pela família Amaro, por ausência de impugnação específica dos principais temas de Direito Registral.

Às fls. 383/391, Vera Lúcia Masi reforçou que a hipoteca firmada pela Acerland é da espécie convencional e não judicial,

o que implicaria em nulidade de pleno direito, ou ao menos retificação do registro, permitindo-se ainda que subsidiariamente a averbação do acórdão trazido às fls. 28/37. Anexou os documentos de fls. 392/606.

Às fls. 617/618, o Oficial complementou que: não lhe cabe adentrar no mérito de ordem judicial da 10ª Vara Cível da Capital, motivo pelo qual procedeu o registro da hipoteca judicial sob nº 08; a indisponibilidade dos bens averbada sob nº 07 não impedia o registro do gravame porque não havia transmissão de domínio; outro Juízo da 35ª Vara Cível da Capital determinou que se fizesse averbação para restabelecimento da hipoteca sob nº 04, tornando sem efeito os atos de nº 5 e 6.

Houve novas manifestações da requerente às fls. 631/638, de Aldo Antonio Mais às fls. 639/654 e de Antonio Rahme Amaro e outros às fls. 656/662.

O Ministério Público opinou pela parcial procedência (fls. 664/666), por entender que a prévia averbação da indisponibilidade obstará o registro de hipoteca.

É o relatório. Decido.

Os argumentos aventados pela requerente não ensejam o reconhecimento de nulidade de pleno direito quanto ao registro da hipoteca.

De acordo com o disposto na Lei nº 6.015/73:

"Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta."

A leitura desse comando legal passa pela compreensão de que, nesta esfera administrativa, somente poderá ser declarada nulidade caso constatado vício formal no ingresso registrário. Inexistindo irregularidade na qualificação feita pelo registrador, que se dá mediante exame extrínseco do título, descabe perseguir questões subjacentes à sua constituição.

É a partir dessa concepção restrita que serão analisadas as teses dos autos.

Defende a requerente que o mandado que originou o registro de hipoteca (R. 08 - fl. 54) foi recepcionado de forma equivocada como ordem judicial e, por isso, resultou em afronta ao princípio da continuidade registrária.

De fato, o registrador deve proceder de maneira distinta ao se deparar com um título ou uma ordem judicial. O título judicial se submete à qualificação negativa pelo Oficial e permite que sejam apontadas eventuais questões a serem superadas antes do ingresso no fólio real.

Por sua vez, a ordem judicial não admite tal exame e exige, desde logo, o cumprimento.

Na prática, o reconhecimento da ordem judicial se dá, em geral, pela expedição de mandado com apontamento específico do ato a ser praticado, indicando sua prevalência a despeito de algum óbice a princípio existente.

Pelo que se observa à fl. 59, fora apresentado ao registrador um título e não uma ordem. No entanto, essa conclusão não conduz à verificação de violação à continuidade registrária.

Conforme previsto nos arts. 195 e 237 da Lei n. 6.015/73:

Art. 195 Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 237 Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Como se nota, segundo tal princípio, deve haver um encadeamento entre os registros na matrícula ou transcrição do imóvel, de modo que determinado direito só pode ser alienado ou transferido caso seu titular dele tenha disponibilidade, assim constatado no fólio registral, a fim de evitar que qualquer pessoa transmita a terceiros mais direitos do que possui.

No caso em análise, a constrição gravada sobre o imóvel não decorreu de simples decisão em desfavor dos executados Aldo e Vera, como sustenta a Acerland, mas sim de garantia oferecida pela própria Acerland à dívida de terceiros, como fica claro às fls. 379/380. A hipoteca, portanto, tem por base a titularidade do imóvel pertencente à empresa, que inclusive é referida como interessada no registro (fl. 54), não se vislumbrando quebra da cadeia dominial.

Ademais, como bem ponderou o i. representante do Parquet (fl. 665): Ora, é sabido que um terceiro, seja pessoa física ou jurídica, pode ser garante de dívida alheia, com a oferta de um imóvel em garantia real (hipoteca). Neste caso, o garantidor não precisa integrar o polo passivo da execução, bastando ser intimado em eventual penhora para, em querendo, apresentar embargos de terceiros (neste sentido: REsp 1.649.154; TJSP, Agravo de Instrumento 2112202-85.2020.8.26.0000), o que foi feito no caso em tela.

Não há que se falar, assim, de modo algum, em vício na qualificação efetuada pelo Oficial Registrador.

No que se refere à pretensão de averbação em matrícula do teor do acórdão de fls. 28/37, verifica-se que a decisão proferida em apelação interposta contra embargos de terceiro em nada modifica a situação do imóvel, restringindo-se a afastar a existência de irregularidade na constituição da garantia ofertada pela ora requerente.

Nos termos do dispositivo da Lei de Registros Públicos que regula essa espécie de ato:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

(...)

II - a averbação:

(...)

12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

Aqui, é necessário ter em mente que apenas decisões que atinjam diretamente o conteúdo da matrícula merecem ser resguardadas pela averbação. Como já decidiu a E. Corregedoria da Justiça no Processo nº 1030481-25.20158.26.0576:

Não há dúvida de que decisões judiciais podem ser averbadas e de que o rol previsto no artigo 167, II, da Lei n.º 6.015/73 é exemplificativo. Todavia, isso não pode servir de justificativa para a inscrição de decisões cujo teor não interesse ao fôlio real, sob pena de transformar o registro imobiliário em repositório de dados inúteis (Parecer nº 264/2016-E elaborado pelo MM. Juiz Assessor Carlos Henrique André Lisboa, aprovado pelo Des. Pereira Calças em 05.12.2016).

A motivação da requerente para o pedido de averbação é o intuito de dar publicidade à classificação apontada de forma incidental no corpo do acórdão, no qual se entendeu que o registro da garantia versa sobre hipoteca convencional e não judiciária, como consta na matrícula.

Ocorre que o julgado contém diversos fundamentos e não exaure esse ponto como se mérito fosse, apenas declinando em raciocínio concatenado um dos aspectos que, na compreensão do eminente Relator, caberia para refutar as alegações do recurso.

Muito embora na vigência do atual Código de Processo Civil de 2015 não mais se entenda que apenas o dispositivo transita em julgado, não se está diante de questão prejudicial decidida, regida pelo art. 503, §1º, daquele diploma.

Logo, o pleito de averbação de acórdão não se sustenta, sequer havendo amparo para retificação de ofício.

Por último, a preexistência de indisponibilidade averbada também não invalida o registro da hipoteca realizado.

À luz do que prevê o art. 16 do Provimento CNJ 39/2014:

Art. 16. As indisponibilidades averbadas nos termos deste Provimento e as decorrentes do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de constrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel desde que a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade, ou a que distribuído o inquérito civil público e a posterior ação desse decorrente, ou que consignado no título judicial a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi

dada ciência da execução.

Parágrafo único. Consistindo eventual exigência para o registro de alienação judicial de imóvel atingido por ordem de indisponibilidade na falta de indicação, no título, da prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução, será o fato comunicado ao Juízo que expediu o título de alienação, visando sua complementação, ficando prorrogada a prenotação por 30 dias contados da efetivação dessa comunicação. (grifo nosso).

A redação do caput desse dispositivo divide-se em duas partes. A primeira é clara ao dizer que a indisponibilidade não implica óbice à inscrição de constrição (como o é a hipoteca). A segunda acresce o registro da alienação judicial a essa regra, contudo, para esta hipótese, instituiu a observância de outros requisitos, dentre os quais, a indicação em título judicial sobre a prevalência em relação a outra restrição. Isso significa que a prática de hipoteca não se sujeita às instruções finais do artigo.

A propósito, até no tocante ao ingresso de alienação judicial, já se mitigou as exigências da norma em comento.

Nesse sentido, confira-se jugado do o E. Conselho Superior da Magistratura:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida Carta de Adjudicação - Ordem de indisponibilidade emanada de Juízo diverso daquele em que arrematado o imóvel - Provimento 39/14 do CNJ que, em seu artigo 16, permite o registro, ainda que faça alusão à menção, na carta de arrematação, de "prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo" - Prescindibilidade de previsão expressa - Prevalência ínsita à própria expedição da carta de arrematação - Entendimento pacífico e reiterado deste Conselho Superior da Magistratura - Precedentes das Câmaras de Direito Privado e de Direito Público deste E. TJSP, bem como do C. STJ - Dúvida improcedente - Recurso provido. (Apelação Cível nº 1011373-65.2016.8.26.0320; Relator Pereira Calças; j. em 05/12/2017).

Por corolário, nada há de irregular no registro da constrição hipotecária. E nem há que se cogitar a anotação de prevalência de indisponibilidade, pois eventual discussão sobre a preferência, de caráter material, não compete a este Juízo administrativo.

Do exposto, julgo improcedente o pedido de providências formulado por Acerland Brasil Desenvolvimento Imobiliário Ltda. em face do Oficial do 2º Registro de Imóveis da Capital.

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

Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 20 de abril de 2021.

Vivian Labruna Catapani

Juíza de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1123945-03.2020.8.26.0100

Dúvida - Notas

Processo 1123945-03.2020.8.26.0100

Dúvida - Notas - Rosemeire Cícera da Cruz Silva - Vistos. Recebo o recurso de apelação interposto pelo suscitado às 93/97 em seus regulares efeitos. Anote-se. Ao Ministério Público. Após, remetam-se os autos ao Egrégio Conselho Superior da Magistratura, com nossas homenagens e cautelas de praxe. Int. - ADV: ELAINE CRISTINA MACHADO CAMARA (OAB 288520/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, Fls. 43/44: ciente dos esclarecimentos prestados dando conta do equívoco. Todavia, consigno à Sra. Delegatária a observância das determinações judiciais, bem como imperioso ressaltar que, em havendo acesso da parte interessada aos autos, pessoalmente ou por patrono, incabível a juntada de cópia de documentos contendo elementos sigilosos, equívoco este igualmente cometido os autos n. 0003585-22.2021. No mais, manifeste-se o Sr. Representante, no prazo de 05 (cinco) dias, devendo a z. Serventia proceder ao cadastro do patrono. Após, ao MP. Ciência à Sra. Oficial. Int. - ADV: ARTHUR JOSE PAVAN TORRES (OAB 229924/ SP), ALINE CORDEIRO DOS SANTOS TORRES (OAB 264126/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1014568-63.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

Processo 1014568-63.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas - T.N. - M.A.P. e outros - Vistos, Fls. 90: ciente do teor da manifestação da Sra. Interina do 1º Tabelionato de Notas da Capital. Fls. 91/98: ciente do teor da manifestação do Sr. Tabelião do 21º Tabelionato de Notas da Capital. Fls. 99/120: Defiro a habilitação nos autos porquanto parte interessada. À z. Serventia para anotação e demais providências correlatas. No mais, consigno que todas as providências no limitado campo de atribuições desta Corregedoria Permanente já restaram adotadas nos autos. Em complementação ao outrora comunicado, remeta-se cópia da r. Sentença prolatada ao Juízo Corregedor Permanente do Registro de Imóveis de Barueri. Destarte, não havendo outras medidas a serem adotadas, certificado o trânsito em julgado, arquivem-se os autos, com as cautelas de praxe. Ciência ao Ministério Público. Com cópias das fls. 90/120, oficie-se à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente como ofício. Int. - ADV: CRISTIANE LINHARES (OAB 141177/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1015518-72.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Levantamento de Valor

Processo 1015518-72.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Levantamento de Valor - J.L.G. - Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Benacchio VISTOS, Cuida-se de pedido expedição de alvará, formulado pelo Senhor J. L. G. E originalmente destinado ao MM. Juízo da Família e Sucessões, para autorizar a Senhora 18ª Tabeliã de Notas da Capital a proceder à lavratura de Escritura de Inventário, sem a apresentação dos documentos obrigatórios. Os autos foram redistribuídos a esta Corregedoria Permanente, sem interposição de recurso pela parte requerente, e recebidos como pedido de providências, ante a atribuição administrativa deste Juízo (fls. 40/42 e 43). A Senhora Delegatária prestou esclarecimentos às fls. 51/53. O Senhor Interessado tornou aos autos para reiterar os termos de seu pedido inicial (fls. 54/55). O Ministério Público apresentou parecer opinando pela manutenção do óbice imposto pela Senhora Titular e consequente indeferimento do pleito nesta via administrativa (fls. 59/60). É o breve relatório. Decido. Cuida-se de pedido expedição de alvará, formulado pelo Senhor J. L. G., que requer autorização para que a Senhora 18ª Tabeliã de Notas da Capital proceda à lavratura de Escritura de Inventário, sem a apresentação dos documentos exigidos. Narra o Senhor Interessado que solicitou à Senhora Notária a lavratura de Inventário Extrajudicial pelo falecimento de sua prima, que não deixou herdeiros necessários, sendo sucessores somente o próprio requerente e outros primos. Nesse sentido, informa que a Senhora Titular levantou óbice ao seu pedido, uma vez que a família não possui e, alegadamente, não logrou êxito em obter, a certidão de óbito da avó da extinta, A. A. N.. Desse modo, solicita o i. Representante que este Juízo determine à Senhora Tabeliã que realize a indigitada Escritura Pública, mesmo sem a apresentação do documento requerido. A seu turno, a Senhora Delegatária esclareceu que a certidão de óbito da avó da extinta é o único modo de se verificar e comprovar a inexistência de outros parentes colaterais, com iguais direitos hereditários sobre os bens deixados pela falecida. Com efeito, destaca a Senhora Tabeliã que para a realização do Inventário na via extrajudicial, é necessário que haja prova

quanto à linha hereditária e sucessória, não bastando a mera declaração das partes. No mesmo sentido, manifestou-se o d. Promotor de Justiça, referindo que o documento exigido pela Senhora Tabeliã é de apresentação obrigatória, para a comprovação da linha sucessória, reputando correta a atuação cautelosa da d. Titular. Pois bem. O presente pleito não merece guarida, uma vez que o óbice imposto pela Senhora Titular encontra-se bem firmado e dentro de seu mister de atuação. Ressalto que é função precípua do serviço notarial a conferência de fé-pública aos atos praticados e a garantia da segurança jurídica aos usuários. Nesse sentido é a redação dos itens 1º e 1.1, do Capítulo XVI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, in verbis: 1. O Tabelião de Notas, profissional do direito dotado de fé pública, exercerá a atividade notarial que lhe foi delegada com a finalidade de garantir a eficácia da lei, a segurança jurídica e a prevenção de litígios. 1.1 Na atividade dirigida à consecução do ato notarial, atua na condição de assessor jurídico das partes, orientado pelos princípios e regras de direito, pela prudência e pelo acautelamento. Com efeito, a qualificação notarial negativa efetuada pela Senhora Titular se encontra regularmente inserida dentro de seu leque de atuação, objetivando, exatamente, como descrito nas NSCGJ, "garantir a eficácia da lei, a segurança jurídica e a prevenção de litígios", em atuação que protege, inclusive, o próprio representante. Desse modo, dentro de sua independência funcional, uma vez fundamentado o óbice, refoge do âmbito de atribuições deste Juízo Administrativo determinar que a Senhora Tabeliã proceda à lavratura de ato, contra seu entendimento fundamentado. Também não há que se falar em autorização para a lavratura, uma vez que pendência em relação ao óbice de A. somente pode ser superado, se o caso, na via judicial. Destarte, diante desse painel, reputo satisfatórias as explicações apresentadas pela ilustre Delegatária, inclusive não vislumbrando responsabilidade funcional apta a ensejar a instauração de procedimento administrativo, no âmbito disciplinar. Nessas condições, à míngua de providência censório-disciplinar a ser adotada, determino o arquivamento dos autos. Ciência à Senhora Tabeliã e ao Ministério Público. P.I.C. - ADV: SANTOS, AGUIAR E SIGNORELLI SOCIEDADE DE ADVOGADOS (OAB 17424/SP), FERNANDO DE LUCCA SIGNORELLI (OAB 350749/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)
