



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

28/04/2021

Edição N° 077



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 1.1 - CORREGEDORES PERMANENTES

Diante do decidido em expediente próprio, publica-se o Edital de Corregedores Permanentes que segue

DICOGE 5.2 - EDITAL

CORREIÇÃO VIRTUAL ORDINÁRIA NA 2ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE IBIÚNA

DICOGE 5.2 - EDITAL

CORREIÇÃO VIRTUAL ORDINÁRIA NA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 924/2021

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a suposta ocorrência de fraude em reconhecimentos de firmas, atribuídos ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas do Distrito de Engenheiro Schmidt da referida Comarca, em Contrato de Compra e Venda



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 1010837-59.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1030718-61.2017.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Retificação de Área de Imóvel

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1031007-52.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1032977-87.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1039923-75.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1057232-85.2016.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1062571-86.2020.8.26.0002

Procedimento Comum Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0079907-88.2018.8.26.0100

Processo Administrativo - REGISTROS PÚBLICOS

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1095966-66.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Certidão de inteiro teor

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - EDITAL Nº 02/2021

Expedido nos autos da Ação de Pedido de Providências

DICOGE 1.1 - CORREGEDORES PERMANENTES

Diante do decidido em expediente próprio, publica-se o Edital de Corregedores Permanentes que segue

CORREGEDORES PERMANENTES

Diante do decidido em expediente próprio, publica-se o Edital de Corregedores Permanentes que segue:

JAGUARIÚNA

(...)

1ª Vara

Júri

Execuções Criminais

Polícia Judiciária

Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede

2ª Vara

Ofício Judicial (executa os serviços auxiliares e de distribuição judicial das 1ª e 2ª Varas)

Infância e Juventude

Polícia Judiciária de Santo Antonio da Posse

Juizado Especial Cível e Criminal

Setor das Execuções Fiscais (rodízio anual - de 28/04/2021 a 28/04/2022)

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Santo Antonio da Posse

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.2 - EDITAL

CORREIÇÃO VIRTUAL ORDINÁRIA NA 2ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE IBIÚNA

EDITAL

CORREIÇÃO VIRTUAL ORDINÁRIA NA 2ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE IBIÚNA

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

FAZ SABER que designou CORREIÇÃO VIRTUAL ORDINÁRIA na 2ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE IBIÚNA nos dias 28, 29 e 30 de abril de 2021. FAZ SABER, ainda, que durante os trabalhos serão recebidas quaisquer informações ou queixas sobre os serviços forenses e os atos praticados na unidade cartorária, através do e-mail correicoesvirtuais@tjsp.jus.br. O presente é expedido na forma da lei. Dado e passado na Corregedoria Geral da Justiça, em 13 de abril de 2021. Eu, Almir Barga Miras, Diretor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - DICOGE, subscrevi.

RICARDO MAIR ANAFE

CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.2 - EDITAL

CORREIÇÃO VIRTUAL ORDINÁRIA NA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE

EDITAL

CORREIÇÃO VIRTUAL ORDINÁRIA NA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE

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

FAZ SABER que designou CORREIÇÃO VIRTUAL ORDINÁRIA na 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE nos dias 28, 29 e 30 de abril de 2021. FAZ SABER, ainda, que durante os trabalhos serão recebidas quaisquer informações ou queixas sobre os serviços forenses e os atos praticados na unidade cartorária, através do e-mail correicoesvirtuais@tjsp.jus.br. O presente é expedido na forma da lei. Dado e passado na Corregedoria Geral da Justiça, em 13 de abril de 2021. Eu, Almir Barga Miras, Diretor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - DICOGE, subscrevi.

RICARDO MAIR ANAFE

CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 924/2021

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a suposta ocorrência de fraude em reconhecimentos de firmas, atribuídos ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Engenheiro Schmidt da referida Comarca, em Contrato de Compra e Venda

COMUNICADO CG Nº 924/2021

PROCESSO Nº 2020/68111 - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a suposta ocorrência de fraude em reconhecimentos de firmas, atribuídos ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Engenheiro Schmidt da referida Comarca, em Contrato de Compra e Venda, datado de 10/04/2019, em que figuram como vendedora Emanoela Etiene Fortunato, inscrita no CPF nº 337.***.***-26, e como compradora Aline Dayane da Silva Souza, inscrita no CPF nº 386.***.***-80, e que tem por objeto o veículo HYUNDAI IX35, 2011/201, placa EZH7844, RENAVAM nº 00346267935, mediante suposta reutilização de selo nº 0087AA0016903, pertencente ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Bady Bassit da referida Comarca, bem como emprego de etiqueta fora dos padrões. Ainda, as signatárias não possuem cartão de assinatura arquivada na serventia apontada e a suposta escrevente que praticou o ato não faz parte do quadro de prepostos da unidade.

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1010837-59.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1010837-59.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Walid Khaled El Hindi - Vistos. Tendo em vista tratar-se de pedido de providências, recebo o recurso interposto pelos requerentes às fls. 201/217, em seus regulares efeitos, como recurso administrativo. Anote-se. Abra-se vista ao Ministério Público. Após, remetam-se os autos à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, com nossas homenagens e cautelas de praxe. Int. - ADV: FRANCISCO RIBEIRO DE ARAUJO (OAB 66365/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1030718-61.2017.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Retificação de Área de Imóvel

Processo 1030718-61.2017.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Retificação de Área de Imóvel - Rosana Angelina Lorente - Municipalidade de São Paulo e outros - julgo procedente o pedido para determinar a retificação do imóvel objeto da ação, representado pela matrícula nº 58.507, do 16º RI de São Paulo, de acordo com planta e memorial descritivo de fls. 199/202. Nos termos da Portaria Conjunta 01/2008 das Varas de Registros Públicos da Capital, esta sentença servirá como mandado para registro, desnecessária a expedição de novos documentos A parte autora arcará com despesas processuais e custas finais. Oportunamente, arquivem-se os autos. P..I.C - ADV: ANDRÉIA APARECIDA CHINALIA PALMITESTA (OAB 150106/SP), ZULMIRA MONTEIRO DE ANDRADE LUZ (OAB 62145/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1030718-61.2017.8.26.0100

Classe - Assunto Retificação de Registro de Imóvel - Retificação de Área de Imóvel

Requerente: Rosana Angelina Lorente

Tipo Completo da Parte

Passiva Principal <>:

Nome da Parte Passiva Principal <>

Juíza de Direito: Dra. Renata Pinto Lima Zanetta

Vistos.

ROSANA ANGELINA LORENTE, qualificada nos autos, ajuizou a presente ação de retificação de registro de imóvel, referente ao imóvel situado à Rua Joaquim Marra, lote 07 da quadra B, Vila Nova Savoia, desta Capital, descrito na matrícula nº 58.507 do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

De acordo com a inicial, o imóvel foi adquirido pela requerente, através de escritura pública de venda e compra, devidamente registrada no 16º RI de São Paulo. Pleiteia a procedência da ação, para retificação do registro, em razão de divergências entre as descrições oficiais e às de campo apuradas pela prova técnica (fls. 01/05). Com a exordial, vieram documentos (fls. 06/26).

Sobrevieram informes cartorários (fls. 35/63, 118; 123/126 e 130).

Laudo pericial acostado aos autos (fls. 173/206).

Foram determinadas as citações e notificações. A Municipalidade de São

Paulo manifestou desinteresse na demanda (fls. 279/280).

O Ministério Público ofertou parecer, opinando pela procedência do pedido (fls. 331/332).

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Cuida-se de ação de retificação, de jurisdição voluntária, objetivando a adequação do registro imobiliário à situação de fato, atendendo ao princípio da especialidade objetiva.

A retificação, prevista nos artigos 212 e 213, da Lei de Registros Públicos, por seu caráter não contencioso, tem o

condão de corrigir apenas os erros formais do título, não se prestando como meio para aumentar os limites e confrontações de imóvel.

O artigo 212 da Lei de Registros Públicos, com redação dada pela Lei nº 10.931/04, assim dispõe: "Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada."

No caso dos autos, a prova pericial levada a efeito bem demonstra que a retificação é intra muros, eis que a área retificanda não interfere nos imóveis vizinhos e tem suas divisas respeitadas pelos confrontantes (fls. 205). Constatou, ainda, que efetivamente existem as deficiências apontadas, com a efetiva delimitação e descrição do imóvel.

Os confrontantes não apresentaram impugnação.

A Municipalidade, por sua vez, concordou expressamente com o pedido.

Deste modo, diante da conclusão do laudo pericial, da inexistência de elementos que abalem a convicção deste juízo quanto ao sucesso da pretensão, seguida da manifestação favorável do Ministério Público, de rigor o acolhimento do pedido inicial.

Ante o exposto, julgo procedente o pedido para determinar a retificação do imóvel objeto da ação, representado pela matrícula nº 58.507, do 16º RI de São Paulo, de acordo com planta e memorial descritivo de fls. 199/202.

Nos termos da Portaria Conjunta 01/2008 das Varas de Registros

Públicos da Capital, esta sentença servirá como mandado para registro, desnecessária a expedição de novos documentos A parte autora arcará com despesas processuais e custas finais.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P..I.C

São Paulo, 26 de abril de 2021.

Renata Pinto Lima Zanetta

Juíza de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1031007-52.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1031007-52.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - Valfrido Leite Brasil - Ante o exposto, julgo procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 16º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Valfrido Leite Brasil, mantendo o óbice registrário apontado. Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. - ADV: JOAO BATISTA DE LIMA (OAB 61430/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1031007-52.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

Suscitante: 16º Ofício de Registro de Imóveis da Capital

Suscitado: Valfrido Leite Brasil

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

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 16º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Valfrido Leite Brasil, em razão da recusa ao registro da escritura de inventário e partilha dos bens de Manoel Leite Brasil, que era proprietário do imóvel objeto da matrícula nº 48.925 daquela Serventia. O óbice fundamentou-se no fato de que Maria de Lourdes Brazil, herdeira do de cujus, era casada sob o regime da comunhão universal de bens com Rigoberto Araújo, ao tempo da abertura da sucessão (2007), apesar deste fato não ter constado do título apresentado. Dessa forma, o registro pretendido estaria condicionado à retificação da escritura (fls. 01/02).

O suscitado manifestou-se às fls. 79/80, afirmando, em síntese, que Maria de Lourdes, na data do falecimento do de cujus, já era separada de fato de Rigoberto há mais de 20 anos, razão pela qual os bens da herança não foram comunicados ao excônjuge, conforme entendimento jurisprudencial pacificado. Aduziu, ainda, que a herdeira e seu ex-marido celebraram acordo em ação de divórcio ajuizada em 2020, em que ambos reconheceram a longevidade da separação de fato e a inexistência de bens a serem partilhados entre o antigo casal. Após o divórcio, Maria de Lourdes casou-se com Antonio Oliveira Sampaio, com quem já convivia em união estável desde sua separação de fato; por essa razão, da escritura levada a registro constou apenas seu estado civil atual. Juntou procuração às fls. 81/89.

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls. 93/95).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Com razão o Oficial e o D. Promotor de Justiça.

Observo que, quando do falecimento de Manoel Leite Brasil, em 2007, a herdeira Maria de Lourdes Brazil era ainda casada pelo regime da comunhão universal de bens com Rigoberto Araújo, uma vez que o divórcio do casal só foi reconhecido judicialmente em 2020, conforme averbação constante da certidão de casamento de fls. 40/41.

Apesar disso, da escritura de inventário e partilha apresentada a registro (fls. 28/29) - lavrada em 2020, perante o 26º Tabelionato de Notas da Capital - consta apenas o estado civil da herdeira ao tempo da lavratura, qual seja, casada em comunhão parcial de bens com Antonio Oliveira Sampaio, não havendo qualquer referência ao vínculo matrimonial anterior.

Cumprе ressaltar que, em razão do princípio da saisine, positivado no art. 1.784 do Código Civil, a herança transmite-se logo que aberta a sucessão e deve observar a situação fática e jurídica vigente ao tempo do falecimento (art. 1.787). Desta feita, apesar da alteração posterior do estado civil da herdeira, a informação acerca de seu primeiro casamento deveria ter constado da escritura de inventário e partilha dos bens de Manoel Leite Brasil, uma vez que essa era a situação vigente ao tempo do falecimento.

Note-se que da escritura pública de inventário e partilha em questão, nada constou sobre o quinhão hereditário do antigo cônjuge de Maria, Rigoberto, nem tampouco houve renúncia expressa deste.

Não se ignora o entendimento jurisprudencial segundo o qual, no regime de comunhão universal, o patrimônio decorrente de herança não é comunicado quando os cônjuges já estavam separados de fato ao tempo da abertura da sucessão. Entretanto, a averiguação acerca da separação de fato e da possibilidade de aplicação da mencionada jurisprudência extrapola os limites da atribuição do Oficial e da competência desta Corregedoria Permanente.

Assim, há necessariamente de ser resguardada a quota parte do co-herdeiro (ex-cônjuge) enquanto a exclusão do seu direito não estiver cabalmente elucidada. Tal cautela decorre dos princípios da legalidade, da disponibilidade e da continuidade.

Conforme já decidido por esta Corregedoria Permanente, "incumbe ao Registrador, no exercício do dever de qualificar o título que lhe é apresentado, examinar o aspecto formal, extrínseco, e observar os princípios que regem e norteiam os

registros públicos, dentre eles, o da legalidade, que consiste na aceitação para registro somente do título que estiver de acordo com a lei. A análise do título deve obedecer a regras técnicas e objetivas, o desempenho dessa função atribuída ao Registrador" (proc. N. 1097628-75.2014.8.26.0100).

Destarte, considerando que o registro da escritura sem o devido esclarecimento da quota parte do cônjuge-herdeiro gerará uma lacuna no registro do imóvel em questão, ferindo o princípio de continuidade, é de rigor a manutenção do óbice registrário.

Ante o exposto, julgo procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 16º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Valfrido Leite Brasil, mantendo o óbice registrário apontado.

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

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 23 de abril de 2021.

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1032977-87.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1032977-87.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - Helio Eduardo Rodrigues - Diante do exposto, julgo improcedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 5º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Hélio Eduardo Rodrigues, e afasto os óbices registrários. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: HELIO EDUARDO RODRIGUES (OAB 166220/ SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1032977-87.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

Suscitante: 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Suscitado: Helio Eduardo Rodrigues

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

Vistos

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 5º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Hélio Eduardo Rodrigues, tendo em vista a negativa em se proceder ao registro da carta de adjudicação, expedida aos 29.01.2020, pela 32ª Vara Cível do Foro Central, referente aos imóveis matriculados sob os nºs 72.262 e 72.263.

O óbice registrário refere-se: a) à ausência do valor atribuído ao imóvel adjudicado, e b) à ausência de apresentação do comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

Salienta que cumpre aos registradores fazer rigorosa fiscalização do recolhimento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício, sob pena de se sujeitarem as infrações disciplinares previstas em lei.

Informa que há incidência do imposto nas adjudicações e nas arrematações de direitos, fatos geradores distintos, não

havendo, assim, que se falar em "bis in idem".

Juntou documentos às fls. 06/708.

O suscitado apresentou impugnação às fls. 709/716. Ressalta que, antes da expedição da carta de arrematação, foi determinado o recolhimento do ITBI, no valor de R\$ 15.000,00, o que foi feito em 18.07.2016. Observa, entretanto, que referida arrematação limitou-se à posse do bem, uma vez que os outrora compromissários compradores jamais celebraram escritura de compra e venda. Por esse motivo, foi ajuizada ação de adjudicação compulsória em face dos proprietários, a qual foi julgada procedente e deu origem à carta de adjudicação submetida a registro. Entende ser descabida a exigência do Oficial Registrador, uma vez que o ITBI não pode ser recolhido duas vezes para a transmissão às mesmas pessoas. Informa que o valor dos bens é de R\$ 500.000,00, valor pelo qual eles foram arrematados. Junta documentos (fls. 717/739).

O Ministério Público opinou pela improcedência da dúvida (fls. 742/746).

É o relatório. Fundamento e a decido.

Em que pesem o zelo e cautela do culto Registrador acerca da verificação do recolhimento dos impostos, entendo que na presente hipótese o óbice registrário deverá ser superado.

No caso em tela, verifica-se que o imposto de transmissão foi recolhido quando da expedição da carta de arrematação. Assim, o suscitado recolheu de forma antecipada o mencionado imposto, ou seja, antes da transferência do domínio (registro imobiliário).

Resta claro, dessa forma, que a exigência de novo pagamento do mesmo tributo, referente ao mesmo imóvel e mesma pessoa, caracterizaria verdadeiro bis in idem e conseqüente enriquecimento sem causa, o que é expressamente vedado pelo ordenamento jurídico.

Neste sentido, segue decisão proferida pelo Conselho Superior da Magistratura envolvendo questão semelhante:

"Registro de Imóveis - Dúvida - Carta de Adjudicação - Exigência de recolhimento do ITBI - Hipótese de efetiva transferência da propriedade - Não obstante, o recolhimento foi realizado antecipadamente, na ocasião do registro da carta de arrematação dos direitos sobre o imóvel - Hipótese na qual o alienante permanece como dono - incoerência do fato gerador do tributo - Inexigível duplo reconhecimento - Precedente do Conselho Superior da Magistratura, amparado em julgados do STJ e STF - Recurso Provido" (Apelação Cível nº 0009528-83.2014.8.26.0223, Rel. Des. Xavier de Aquino, j. Em 15/12/2015).

O Colendo Superior Tribunal de Justiça já pacificou entendimento no sentido de que o ITBI deve incidir apenas sobre as transações registradas em cartório, que impliquem a efetiva transmissão da propriedade imobiliária (Resp 1.066, 253.364, 264.064, 57.641).

Assim, já tendo sido efetuado o recolhimento do tributo antecipadamente, quando da arrematação do bem, não há que se exigir novo pagamento agora na transferência de propriedade efetiva (registro).

Por fim, em que pese não tenha constado na carta de adjudicação o valor do bem, tem-se que referido valor pode ser extraído da carta de arrematação, que deu origem à adjudicação do bem, lá constando o montante de R\$ 500.000,00 (fl. 728).

Diante do exposto, julgo improcedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 5º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Hélio Eduardo Rodrigues, e afasto os óbices registrários.

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

Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 26 de abril de 2021.

Vivian Labruna Catapani

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1039923-75.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1039923-75.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - Ivanildo Ribeiro de Andrade - Vistos. Em face da certidão de fl. 86, comprove o Oficial Registrador haver intimado o interessado para o oferecimento de impugnação. Prazo: 5 dias. Intime-se. - ADV: IVANILDO RIBEIRO DE ANDRADE (OAB 178191/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1057232-85.2016.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis

Processo 1057232-85.2016.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis - Vanessa Portes da Silva e outro - Paulo Yoshiyuki Kawashima - - Municipalidade de São Paulo e outro - Tuyoci Ohara - - Marcus Vinicius Gramegna e outros - Ante o exposto, julgo parcialmente procedente o pedido para determinar a retificação do imóvel objeto da ação, adotando-se os memoriais descritivos e planta de fls. 473/479. Nos termos da Portaria Conjunta nº 01/2008 das Varas de Registros Públicos da Capital, esta sentença servirá como mandado para registro, desnecessária a expedição de novos documentos. Custas e despesas pela parte autora. Oportunamente, ao arquivo. P.R.I. - ADV: PEDRO MENDES FERREIRA NETO (OAB 65454/PR), MARCUS VINICIUS GRAMEGNA (OAB 130376/SP), ADALBERTO BANDEIRA DE CARVALHO (OAB 84135/SP), OSVALDO FIGUEIREDO MAUGERI (OAB 65994/SP), EDUARDO MIKALOUSKAS (OAB 179867/SP), TUYOCI OHARA (OAB 13218/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1057232-85.2016.8.26.0100

Classe - Assunto Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis

Requerente: Vanessa Portes da Silva e outro

Tipo Completo da Parte

Passiva Principal <>:

Nome da Parte Passiva Principal <>

Justiça Gratuita

Juíza de Direito: Dra. Renata Pinto Lima Zanetta

Vistos.

VANESSA PORTES DA SILVA e MARCELO CREDIDIO JUNIOR, qualificados nos autos, ajuizaram a presente ação de retificação de registro de imóvel, referente ao imóvel situado à Rua Paes de Andrade, nº 461, Aclimação, nesta Capital, descrito na matrícula nº 102.126, do 16º Registro de Imóveis de São Paulo.

De acordo com a inicial, foram construídas duas casas no referido imóvel, sendo uma (a de nº 461) de Vanessa, e a outra (a de nº 465), de Marcelo, ambas em situação regular perante os órgãos administrativos. Ocorre que a construção não foi objeto de averbação na matrícula do imóvel, existindo apenas a descrição do terreno sem edificações.

Entretanto, para proceder à devida averbação, o Cartório de Registro de Imóveis teria exigido o desdobro do imóvel, de modo que cada casa tenha uma matrícula individualizada. Nesses termos, pleiteiam o encerramento da matrícula nº 102.126, com a abertura de duas novas matrículas, a fim de que a averbação possa ser realizada. Informam que o pedido ora deduzido não pôde ser acolhido em sede administrativa, uma vez que o confrontante dos fundos, Paulo Yoshiyoki Kawashima, alega invasão de seu imóvel, negando-se a consentir com a retificação administrativa (fls. 01/16). Com a exordial, vieram documentos (fls. 17/84).

Sobrevieram informes cartorários (fls. 86/147, 378/379, 458/462, 497/498, 569/573 e 583/584).

Paulo Yoshiyoki Kawashima apresentou manifestação, requerendo a revogação do benefício da justiça gratuita à autora (fls. 170/174). Juntou documentos (fls. 175/215).

Réplica (fls. 216/222).

Às fls. 235/237, foi mantido o benefício da justiça gratuita à requerentes, determinando-se, ainda, a realização de perícia.

Foi deferida a inclusão de Marcelo Credidio no polo ativo e indeferida a gratuidade da justiça em relação ao novo autor (fls. 281; 310).

Laudo pericial acostado aos autos (fls. 322/355), seguido de manifestação das partes (fls. 361/363; 364/369). Esclarecimentos periciais às fls. 397/434 e 469/479, seguido de manifestação das partes (fls. 437/441; 442/444; 482/485 e 486/488).

Foram determinadas as citações e notificações. A Municipalidade de São Paulo manifestou desinteresse na demanda (fls. 463/464).

Os autores apresentaram documentos, comprovando a averbação prévia das construções existentes (fls. 590/601).

O Ministério Público ofertou parecer, opinando pela procedência do pedido (fls. 537/538 e 616).

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

De proêmio, como já exposto na r. decisão de fls. 540/543, o procedimento de retificação de área não se presta ao desdobro de lotes ou à regularização de construções efetuadas em terreno, razão pela qual não serão considerados pelo Juízo os memoriais de fls. 474/478. Na hipótese telada, afigura-se viável tão somente a retificação do registro da área inteira do imóvel em comento.

Estabelecidas essas questões, passo ao exame do pedido de retificação, objetivando a adequação do registro imobiliário à situação de fato, em observância ao princípio da especialidade objetiva.

A retificação, prevista nos artigos 212 e 213, da Lei de Registros Públicos, por seu caráter não contencioso, tem o condão de corrigir apenas os erros formais do título, não se prestando como meio para aumentar os limites e confrontações de imóvel.

O artigo 212 da Lei de Registros Públicos, com redação dada pela Lei nº 10.931/04, assim dispõe: "Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada."

No caso dos autos, a prova pericial levada a efeito, com auxílio do levantamento topográfico, bem demonstra que a retificação é intra muros, eis que a área retificanda não interfere nos imóveis vizinhos e tem suas divisas respeitadas pelos confrontantes (fls. 331). Constatou, ainda, que efetivamente existem as deficiências apontadas, com a efetiva delimitação e descrição do imóvel.

Nesta senda, instado a esclarecer se a retificação é intra muros, o Perito Judicial respondeu, de forma contundente, que "sim. A retificação é intramuros", e informou que

"a variação de medidas é pequena, sendo as medidas reais menores que as medidas projetadas, não havendo invasão de áreas públicas nem de títulos de imóveis vizinhos" (fl. 331).

Daí resulta que a impugnação apresentada pelo confrontante Paulo Yoshiyoki Kawashima é totalmente destituída de fundamento, primeiro porque não indicou, em sua impugnação, as supostas interferências na planta pericial, nem mesmo apresentou estudo digital de tais interferências, segundo porque visa assegurar que a retificação não invada ou interfira em sua parte correspondente, sendo certo que o laudo técnico foi explícito ao indicar que a retificação é intra muros.

Dessa forma, não tendo a impugnação do confrontante sido fundamentada, havendo mera suspeita de interferência na área da impugnante, não é o caso de se acolher referida impugnação.

Por fim, saliente-se que a Municipalidade de São Paulo concordou expressamente com o pedido.

Deste modo, diante da conclusão do laudo pericial, da inexistência de elementos que abalem a convicção deste juízo quanto ao sucesso da pretensão, seguida da manifestação favorável do Ministério Público, de rigor o acolhimento parcial do pedido inicial.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente o pedido para determinar a retificação do imóvel objeto da ação, adotando-se os memoriais descritivos e planta de fls. 473/479.

Nos termos da Portaria Conjunta nº 01/2008 das Varas de Registros Públicos da Capital, esta sentença servirá como mandado para registro, desnecessária a expedição de novos documentos. Custas e despesas pela parte autora.

Oportunamente, ao arquivo.

P.R.I.

São Paulo, 26 de abril de 2021.

Renata Pinto Lima Zanetta

Juíza de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1062571-86.2020.8.26.0002 **Procedimento Comum Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Processo 1062571-86.2020.8.26.0002

Procedimento Comum Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer - Maria Fernanda Ribeiro - Vistos. Tendo em vista que, conforme emenda à inicial de fl. 103, o objeto do feito ficou restrito à superação de óbice registrário e consequente registro de contrato de compra e venda com alienação fiduciária, recebo o presente procedimento como dúvida inversa. Anote-se. Antes da solução da questão, intime-se o interessado Adauto Gonçalves da Silva, no endereço indicado à fl. 74, para manifestação no prazo de 15 (quinze) dias acerca dos fatos expostos na inicial. Intime-se. - ADV: CAROLINE LEDIS LEITE (OAB 408991/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0079907-88.2018.8.26.0100 **Processo Administrativo - REGISTROS PÚBLICOS**

Processo 0079907-88.2018.8.26.0100

Processo Administrativo - REGISTROS PÚBLICOS - J.D.V.R.P. - R.S.P. - Para fins de controle, certifique a serventia se houve o cumprimento da decisão de fls. 1.253/1.255 quanto a determinação da expedição de ofícios no expediente a ser distribuído, observe que a expedição dos ofícios deve ser feita naqueles autos. Fls. 1.320/1.321, com cópia integral dos autos, oficie-se à Promotoria de Justiça do Patrimônio Público para conhecimento e providências que entender

cabíveis, como requerido pelo Ministério Público. Relativamente aos demais ofícios já houve determinação de sua expedição como referido no item 01 acima. Fls. 1.322/1.323, não cabe orientação da parte desta Corregedoria Permanente. Houve o pagamento de valores que não cabiam ao Estado e sim ao Sr. Titular durante o período de suspensão, portanto, o valor do Estado foi empregado em favor do Sr. Titular pelo Sr. Substituto, o qual deverá buscar seu ressarcimento na via adequada. Em dez dias, nos termos da decisão anterior, proceda o Sr. Substituto a regularização das contas da unidade, efetuando o respectivo estorno; somente com essa providência será possível examinar o resultado que cabe ao Estado e ao Sr. Interino, observado o teto incidente. Ciência ao Ministério Público e ao Sr. Interino. Encaminhe-se cópia desta decisão e de fls. 1.320/1.321 e 1.322/1.323 à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente decisão como ofício. Int. - ADV: DIRLENE DE FATIMA RAMOS (OAB 152195/SP), MAURICIO PEREIRA MUNIZ (OAB 170815/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1095966-66.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Certidão de inteiro teor

Processo 1095966-66.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Certidão de inteiro teor - R.T.S.S.A. - J.C.G. e outro - Vistos, Preliminarmente, ressalto que dado o caráter exclusivamente administrativo desta Corregedoria Permanente, não há que se cogitar em deferimento ou não de gratuidade, típico da seara jurisdicional. No mérito, recebo os embargos de declaração porque tempestivos. Contudo, verifico que a decisão recorrida não padece de omissão, eis que foram apreciadas todas as questões relevantes para o devido e adequado pronunciamento. Por outro lado, inexistente contradição entre os fundamentos adotados na sentença e seu dispositivo. Também não há que se falar em obscuridade, pois a sentença foi vazada em termos plenamente inteligíveis. Impende destacar que todas as determinações contidas nas deliberações proferidas (juntada da anuência do registrado com firma reconhecida e várias concessões de prazos a tanto) foram adequadamente cientificadas pelo Sr. Delegatário ao Sr. Interessado ou à sua patrona, por e-mail, conforme se infere dos documentos acostados aos autos. Nesta senda, restando não cumpridas nos prazos aventados, apesar de devidamente cientificado(a,s), dado o caráter sigiloso das informações contidas no assento acostado aos autos, certo que este é personalíssimo ao registrado relativamente incapaz, fora indeferida a habilitação aos autos e a expedição da certidão em inteiro teor requerida. Destarte, não há que se falar em nulidade da sentença prolatada. Noutra quadra, considerando a posterior regularização mediante a juntada da anuência do registrado com firma devidamente reconhecida à fl. 49, certo que a r. sentença fora recentemente prolatada, bem como a natureza administrativa deste expediente, defiro o seguimento deste processo. À z. serventia para anotação. Nestes termos, cumpra-se o despacho de fls. 12, oficiando-se à respectiva Vara da Infância e Juventude, solicitando autorização, como lá mencionado. Por fim, considerando a publicação da r. sentença prolatada, inobstante o indeferimento de habilitação, à Sra. Coordenadora para conhecimento e providências pertinentes a fim de evitar, doravante, ocorrências semelhantes. Ciência ao Sr. Delegatário e à parte interessada, cumprindo-se o supra determinado. Int. - ADV: MARILISA ALEIXO (OAB 92469/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - EDITAL Nº 02/2021

Expedido nos autos da Ação de Pedido de Providências

EDITAL Nº 02/2021 Escrituras Públicas

2ª Vara de Registros Públicos 2ª Vara de Registros Públicos

Expedido nos autos da Ação de Pedido de Providências

PROCESSO Nº 1029934-45.2021.8.26.0100-

O Doutor Marcelo Benacchio, MM. Juiz de Direito da Segunda Vara de Registros Públicos, Corregedor Permanente dos Registros Cíveis das Pessoas Naturais e Tabelionatos de Notas da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, na forma da lei, atendendo ao que lhe foi solicitado por Pessoa Interessada, DETERMINA: Aos Senhores Oficiais/Tabeliães que comuniquem a este Juízo no prazo de dez dias informes a respeito da localização de ESCRITURA PÚBLICA em nome de OSWALDO MELANTONIO CPF. 054.108.608-10 e MARGOT ELFRIEDE MELANTONIO CPF. 224.132.008-00, promitentes-compradores de um imóvel localizado na Rua Bela Cintra, 567, comunicando a este Juízo somente em caso positivo, devendo a resposta ser enviada ao e-mail sp2regpub@tjsp.jus.br ou peticionando diretamente nos autos.

