



# Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

**26/05/2021**

Edição N° 097



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 2 - EDITAL**

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

### **DICOGE 2 - Processo 2020/83659**

Sugestão de alteração das NSCGJ com revogação do parágrafo único do artigo 1.226, alteração do inciso III e inclusão dos parágrafos 2º a 4º, bem como alteração da redação dos parágrafos 1º a 4º do artigo 1.226-A, com acréscimo do parágrafo 5

### **DICOGE 2 - PROVIMENTO CG Nº 26/2021**

Alteração das NSCGJ com revogação do parágrafo único do artigo .226, alteração do inciso III e inclusão dos parágrafos 1º A 4º, bem como alteração da redação dos parágrafos 1º a 4º do artigo 1.226-A, com acréscimo do parágrafo 5º

### **DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1033316-80.2020.8.26.0100**

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto, e dou provimento ao recurso para determinar que seja cancelada a averbação nº 2 e promovida nova averbação na matrícula nº 76.139 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo, para constar que os quinhões atribuídos aos seis herdeiros filhos pelo falecimento

### **DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1055985-30.2020.8.26.0100**

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele nego provimento

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1125/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1126/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A6463893, A6463903, A6463904, A6463926, A6463962 e A6463973

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1127/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A1314119

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1128/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A7121865, A7121823, A7121856 e A7121822

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1129/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A5713604 e A5713612

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1130/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A7051472

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1131/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A1198059

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1132/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A0603044

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1133/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A6732773

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1134/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A6588245, A7226277 e A7226279

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1135/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A6595496, A6595502, A6595503, A6595504, A6595511, A6595512, A6595523 e A6595538

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1136/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5957318

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1137/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A1457280

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1138/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A6854290 e A6854322

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1139/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5730475

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1140/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5443795

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1141/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A6922849

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1142/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A6230873

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1143/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A7019006

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1144/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A4847494

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1145/2021**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A3059943



**ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO  
SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

**CSM - ACÓRDÃO**  
ACÓRDÃO

**CSM - ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001439-63.2020.8.26.0443, da Comarca de Piedade, em que é apelante WALTER APARECIDO GODINHO, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PIEDADE.

### CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001900-32.2020.8.26.0541, da Comarca de Santa Fé do Sul, em que é apelante DIEGO NATANAEL VICENTE, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL.

### CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1006929-86.2019.8.26.0577/50000, da Comarca de São José dos Campos, em que é embargante MARIA LÉA RITA OTRANTO, é embargado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.

### CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007328-09.2020.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que é apelante FDS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE AMERICANA.

### CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º 1008124-45.2019.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é apelante DJANIRA LASELVA, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL.

### CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º 1048180-26.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FABIO CORTONA RANIERI, é apelado 13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL.

### INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

### SEMA 1.1.3

PAUTA PARA A SESSÃO TELEPRESENCIAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 08/06/2021, às 14 Horas

### SEMA 1.1.3

PAUTA PARA A 54ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

### SPR - COMUNICADO CONJUNTO Nº 1124/2021

COMUNICAM, para os fins do caput do artigo 3º do Provimento CSM nº 2603/2021, a suspensão dos prazos dos processos físicos e digitais nas comarcas e períodos a seguir elencados



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

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1045260-45.2021.8.26.0100**  
Pedido de Providências - Registro de Imóveis

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1048666-74.2021.8.26.0100**  
Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1052170-88.2021.8.26.0100**  
Pedido de Providências - Registro de Imóveis

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1026089-05.2021.8.26.0100**  
Pedido de Providências - Registro de Imóveis

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1026138-46.2021.8.26.0100**  
Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1041080-83.2021.8.26.0100**  
Pedido de Providências - Registro de Imóveis

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

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1030178-71.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

---

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1006520-18.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - 2ª Vara de Registros Públicos - VISTOS

---

### DICOGE 2 - EDITAL

## **CORREIÇÃO VIRTUAL ORDINÁRIA NAS 1ª e 2ª VARAS JUDICIAIS DA COMARCA DE JARDINÓPOLIS**

EDITAL

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

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

FAZ SABER que designou CORREIÇÃO VIRTUAL ORDINÁRIA nas 1ª e 2ª VARAS JUDICIAIS DA COMARCA DE JARDINÓPOLIS nos dias 26, 27 e 28 de maio 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 11 de maio 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 2 - Processo 2020/83659

## **Sugestão de alteração das NSCGJ com revogação do parágrafo único do artigo 1.226, alteração do inciso III e inclusão dos parágrafos 2º a 4º, bem como alteração da redação dos parágrafos 1º a 4º do artigo 1.226-A, com acréscimo do parágrafo 5**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Processo 2020/83659

(195-2021-)

Fornecimento de senhas de acesso aos processos judiciais para partes e terceiros interessados - Proposta de alteração das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça para pedido remoto de concessão de senha de acesso - Sugestão de alteração das NSCGJ com revogação do parágrafo único do artigo 1.226, alteração do inciso III e inclusão dos parágrafos 2º a 4º, bem como alteração da redação dos parágrafos 1º a 4º do artigo 1.226-A, com acréscimo do parágrafo 5º.

Clique aqui para visualizar a íntegra do ato

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## DICOGE 2 - PROVIMENTO CG Nº 26/2021

### **Alteração das NSCGJ com revogação do parágrafo único do artigo .226, alteração do inciso III e inclusão dos parágrafos 1º A 4º, bem como alteração da redação dos parágrafos 1º a 4º do artigo 1.226-A, com acréscimo do parágrafo 5º**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

PROVIMENTO CG Nº 26/2021

Alteração das NSCGJ com revogação do parágrafo único do artigo .226, alteração do inciso III e inclusão dos parágrafos 1º A 4º, bem como alteração da redação dos parágrafos 1º a 4º do artigo 1.226-A, com acréscimo do parágrafo 5º.

Clique aqui para visualizar a íntegra do ato.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1033316-80.2020.8.26.0100

### **Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto, e dou provimento ao recurso para determinar que seja cancelada a averbação nº 2 e promovida nova averbação na matrícula nº 76.139 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo, para constar que os quinhões atribuídos aos seis herdeiros filhos pelo falecimento**

PROCESSO Nº 1033316-80.2020.8.26.0100 - SÃO PAULO - FERNANDO RODRIGUES ROCHA FILHO.

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto, e dou provimento ao recurso para determinar que seja cancelada a averbação nº 2 e promovida nova averbação na matrícula nº 76.139 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo, para constar que os quinhões atribuídos aos seis herdeiros filhos pelo falecimento de Avelino da Rocha Dias foram gravados com cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade. O mandado de averbação será expedido pelo MM. Juiz Corregedor Permanente. Intimem-se. São Paulo, 24 de maio de 2021. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - ADV: LUÍS CÉSAR DE ARAUJO FERRAZ, OAB/SP 183.574 e AUGUSTO CESAR BAPTISTA DOS REIS, OAB/SP 122.022.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1055985-30.2020.8.26.0100

### **Aprovo o parecer da MM.<sup>a</sup> Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele nego provimento**

PROCESSO Nº 1055985-30.2020.8.26.0100 - SÃO PAULO - CICERO SILVA DE ALMEIDA - Parte: JOICE APARECIDA SOBRINHO ALMEIDA.

DECISÃO: Vistos. Aprovo o parecer da MM.<sup>a</sup> Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele nego provimento. Publique-se. São Paulo, 21 de maio de 2021. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - ADV: AGUINALDO FREITAS CORREIA, OAB/SP 130.510 e TATIANA DE SOUZA, OAB/SP 17.441.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1125/2021

### **COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma**

COMUNICADO CG Nº 1125/2021

PROCESSO Nº 2021/22131 - AMERICANA - JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma do vendedor José Carlos Antoniassi, inscrito no CPF nº 502.\*\*\*.\*\*\*-\*\*, atribuído ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 24º Subdistrito - Indianópolis - Comarca de São Paulo, em Autorização para Transferência de Propriedade Veículo - ATPV, datada de 19/08/2020, do veículo I/TOYOTA HILUX CD4X4 SRV, 2013/2014, placa EMY4260, em que figura como compradora Thamara Kelly Antoniassi, inscrita no CPF nº 366.\*\*\*.\*\*\*-07, mediante emprego de etiqueta e sinal público fora dos padrões adotados pela serventia. Ainda, o vendedor não possui cartão de ficha de firma arquivada na unidade.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1126/2021

### **COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A6463893, A6463903, A6463904, A6463926, A6463962 e A6463973**

COMUNICADO CG Nº 1126/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 21º SUBDISTRITO - SAÚDE

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A6463893, A6463903, A6463904, A6463926, A6463962 e A6463973.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1127/2021

### **COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A1314119**

COMUNICADO CG Nº 1127/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - ARARAQUARA - 2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A1314119.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

#### DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1128/2021

### **COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A7121865, A7121823, A7121856 e A7121822**

COMUNICADO CG Nº 1128/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 22º SUBDISTRITO - TUCURUVI

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A7121865, A7121823, A7121856 e A7121822.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1129/2021**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A5713604 e A5713612**

COMUNICADO CG Nº 1129/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - TATUÍ - 1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A5713604 e A5713612.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1130/2021**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A7051472**

COMUNICADO CG Nº 1130/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - FICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DO 1º SUBDISTRITO DA SEDE

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A7051472.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1131/2021**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A1198059**

COMUNICADO CG Nº 1131/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - 18º TABELIÃO DE NOTAS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A1198059.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1132/2021**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A0603044**

COMUNICADO CG Nº 1132/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - 7º TABELIÃO DE NOTAS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A0603044.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1133/2021**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A6732773**

COMUNICADO CG Nº 1133/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - PERUÍBE - 1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A6732773.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1134/2021**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A6588245, A7226277 e A7226279**

COMUNICADO CG Nº 1134/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - 9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A6588245, A7226277 e A7226279.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1135/2021**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A6595496, A6595502, A6595503, A6595504, A6595511, A6595512, A6595523 e A6595538**

COMUNICADO CG Nº 1135/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 11º SUBDISTRITO - SANTA CECÍLIA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade

supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A6595496, A6595502, A6595503, A6595504, A6595511, A6595512, A6595523 e A6595538.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1136/2021**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5957318**

COMUNICADO CG Nº 1136/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - ESPÍRITO SANTO DO PINHAL - TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5957318.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1137/2021**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A1457280**

COMUNICADO CG Nº 1137/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - IBITINGA - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A1457280.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1138/2021**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A6854290 e A6854322**

COMUNICADO CG Nº 1138/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO - IBIRAPUERA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A6854290 e A6854322.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1139/2021**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5730475**

COMUNICADO CG Nº 1139/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - CUBATÃO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5730475.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1140/2021**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5443795**

COMUNICADO CG Nº 1140/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - BARUERI - 1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A5443795.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1141/2021**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A6922849**

COMUNICADO CG Nº 1141/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 5º SUBDISTRITO - SANTA EFIGÊNIA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A6922849.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1142/2021**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A6230873**

COMUNICADO CG Nº 1142/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - 15º TABELIÃO DE NOTAS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A6230873.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1143/2021**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade**

## **supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A7019006**

COMUNICADO CG Nº 1143/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - SÃO PAULO - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 46º SUBDISTRITO - VILA FORMOSA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A7019006.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1144/2021**

## **COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A4847494**

COMUNICADO CG Nº 1144/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - JACAREÍ - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A4847494.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 1145/2021**

## **COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A3059943**

COMUNICADO CG Nº 1145/2021

PROCESSO Nº 2016/113874 - JACAREÍ - 1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informação da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A3059943.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **CSM - ACÓRDÃO**

## **ACÓRDÃO**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1001074-40.2020.8.26.0077

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001074-40.2020.8.26.0077, da Comarca de Birigüi, em

que é apelante EDILENE MOIMAZ CESCHIN, é apelado OFICIALA DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BIRIGUI - SP.

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

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

São Paulo, 11 de fevereiro de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1001074-40.2020.8.26.0077

Apelante: Edilene Moimaz Ceschin

Apelado: Oficiala de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Birigui - SP

VOTO Nº 31.451

Registro de imóveis - Escritura pública de divisão amigável - Escritura de rerratificação de extinção de condomínio - Negócio jurídico que configura permuta de partes ideais - Incidência de ITBI - Dever do Oficial de velar pelo seu recolhimento, exigindo a apresentação das respectivas guias - Óbice mantido - Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta por EDILENE MOIMAZ CESCHIN em face da r. sentença de fl. 71/72, que manteve a recusa levantada pela Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Birigui, negando registro de escritura pública de divisão amigável e extinção de condomínio por falta de recolhimento do ITBI entendendo ter havido transmissão de propriedade por meio de permuta de frações ideais.

Da nota devolutiva de fl. 21 constou o seguinte óbice:

"Em cumprimento a nota devolutiva prenotada sob n.º 267.945, foi apresentada escritura pública de rerratificação alterando a denominação do negócio jurídico entabulado entre as partes, ou seja, que trata-se de extinção de condomínio, mantendo todas as demais cláusulas da escritura primitiva, bem como foi juntado ao título requerimento por instrumento particular, datado de 25 de outubro de 2019, solicitando reconsideração dos motivos elencados na nota devolutiva do protocolo acima exposto. Em que pese a alteração do nomem iuris (denominação) do negócio jurídico (de divisão amigável para extinção de condomínio), mantemos as exigências abaixo descritas pelos seguintes motivos:

Quanto ao recolhimento dos tributos (ITBI): Cumpre informar que é dever do Oficial de Registro fiscalizar o pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados em razão do ofício, na forma do art. 289 da Lei n.º 6.015/73, sob pena de responsabilização pessoal do Oficial Delegado.

Dentre estes impostos encontra-se o imposto de transmissão inter vivos (ITBI), cuja prova de recolhimento deve instruir o título, salvo hipótese de isenção devidamente demonstrada.

Como é sabido, o fato gerador do ITBI, no caso da transmissão do domínio, é o efetivo registro, pois somente ele tem o condão de transferir a propriedade, muito embora seja habitual o pagamento desses tributo já quando se celebra o negócio jurídico obrigacional.

"O art. 156, inciso II, da Constituição Federal estabelece a competência tributária para instituir e cobrar o ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, nos seguintes termos: "Compete aos Municípios instituir imposto sobre: II transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição". Neste sentido: Kollemata Jurisprudência Registral e Notarial Sérgio Jacomino, editor. Criado em 29/07/2019 às 22:25 h <http://www.kollemata.com.br/Página: 2 de 3>

Sobre a aquisição da propriedade imóvel, dispõe o art. 1245, caput e §1º do Código Civil: "Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. §1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel".

Na presente hipótese, a intenção das partes presentes no ato negocial foi eliminar a comunhão e, para essa consequência, permutaram as frações ideais de que são titulares. Em que pese terem firmado escritura de divisão amigável rerratificada para extinção de condomínio, não desnatura a substância de sua expressa voluntariedade. A lei, aliás, prevê expressamente que, nas declarações de vontade, se atenda mais à sua intenção que o sentido literal da linguagem.

(...)

Assim, por tratar-se de permuta de frações ideais, passível, portanto, de recolhimento de imposto de transmissão, e em consonância com o princípio da legalidade, não há como afastar a exigência da apresentação das guias com o devido recolhimento do imposto, ressalvada a hipótese de isenção aprovada pelo órgão municipal competente, ou ainda por determinação judicial."

Em suas razões, a recorrente afirma, em suma, que se trata de negócio de família para divisão de única propriedade rural; que na origem o imóvel era um só pertencente às mesmas partes e gerou a divisão gerando quatro matrículas, eis que as partes eram plenamente divisíveis; que o imóvel rural ainda que composto por várias matrículas é um único todo coeso em extensão rural; que não houve transmissão onerosa; que cada condômino apenas levantou o que lhe cabia; que o Município expediu guia de recolhimento com valor zerado; que o art. 263, inciso VII da Lei Municipal n.º 1225/94 prevê que o imposto não incide no processo de divisão de domínio.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 134/138).

É o relatório.

Presentes pressupostos recursais e administrativos, conheço do recurso.

No mérito, a r. sentença deve ser integralmente confirmada.

Versa a questão sobre a possibilidade de se efetuar o registro de escritura pública de divisão amigável e extinção de condomínio sem que haja prova de recolhimento do ITBI.

Com efeito, o imóvel objeto da matrícula n.º 3.425, após georreferenciamento, deu origem a quatro matrículas diversas.

E, das matrículas n.º 87.166; 87.167; 87.168; e 87.169 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Birigui, oriundas da matrícula n.º 3.425, constam como proprietários MARIA IRAILDES MOIMAZ MARQUES casada com JOSÉ CARLOS MARQUES; IDENILSON MOIMAZ casado com MARILENA SANCHES MOIMAZ; EDILENE MOIMAZ CESCHIM casada com LUIZ FABIO CESQUIM e JOSÉ CARLOS MOIMAZ casado com SUZELY ADAS SALIBA MOIMAZ. A cada uma das partes foi atribuído 25% de cada imóvel.

Consoante escritura pública de divisão amigável de fl. 06/16, firmada por MARIA IRAILDES MOIMAZ MARQUES casada com JOSÉ CARLOS MARQUES; IDENILSON MOIMAZ casado com MARILENA SANCHES MOIMAZ; EDILENE MOIMAZ CESCHIM casada com LUIZ FABIO CESQUIM e JOSÉ CARLOS MOIMAZ casado com SUZELY ADAS SALIBA MOIMAZ, restou avençado que caberá à condômina MARIA IRAILDES MOIMAZ MARQUES o imóvel objeto da matrícula n.º 87.167 (27,0859 hectares de terras); ao condômino IDENILSON MOIMAZ o imóvel objeto da matrícula n.º 87.169 (30,6206 hectares de terras); à condômina EDILENE MOIMAZ CESCHIM o imóvel objeto da matrícula n.º 87.168 (29,5113 hectares de terras) e ao condômino JOSÉ CARLOS MOIMAZ o imóvel objeto da matrícula n.º 87.166.

O valor de cada um dos imóveis, atribuído pelas partes, foi de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Consoante escritura pública de rerratificação de divisão amigável (fl. 17/19) restou consignado que embora tenha constado na escritura pública de fl. 06/16 que se tratava de divisão amigável, o ato ficava retificado para constar se tratar de extinção de condomínio.

Pois bem.

O primeiro ponto que se coloca é a natureza jurídica do negócio jurídico entabulado entre as partes, se se trata de

divisão e extinção de condomínio ou permuta de frações ideais.

E, analisando atentamente os autos, verifica-se não se tratar de simples extinção de condomínio.

O art. 1.322 do Código Civil dispõe que:

"Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior."

A hipótese, não se confunde, à evidência, com a telada nos autos.

Na extinção de condomínio tem-se ato declaratório sem transmissão onerosa, mas apenas atribuição física do bem a cada pessoa, mediante adjudicação e indenização aos demais, diversamente do que ocorre com a permuta quando a propriedade do bem (frações ideais) é transmitida a um determinado condômino.

Outro não é o entendimento a respeito:

"APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. RECOLHIMENTO DE ITBI. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIOS. PERMUTAS DE FRAÇÕES IDEAIS DE IMÓVEIS. DESFAZIMENTO DE CONDOMÍNIO E ADJUDICAÇÃO DE DETERMINADO BEM A UM ÚNICO CONDÔMINO POR MEIO DE INDENIZAÇÃO OU PERMUTA. DIFERENÇAS. EFEITOS TRIBUTÁRIOS DISTINTOS. SITUAÇÃO CONCRETA. CONCESSÕES MÚTUAS DE PARCELAS DE OUTROS BENS IMÓVEIS (PERMUTA). HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA DO ITBI. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1) As hipóteses de desfazimento de condomínio e de adjudicação de determinado bem a um único condômino por meio de indenização ou permuta não se confundem. Enquanto no primeiro caso temos um ato declaratório (não há, portanto, transmissão onerosa, mas apenas atribuição física do bem a cada pessoa), no segundo, a propriedade do bem (frações que pertencem aos demais) é transmitida a um determinado condômino.

2) Tratando-se de coisa divisível, a divisão mostrase como meio adequado para extinguir o condomínio (art. 1.320, Código Civil). Nesse caso, diz ser simplesmente declaratória e não atributiva da propriedade a divisão porque o imóvel está sendo fracionado entre os condôminos de acordo com a porção que cabe a cada um. De outro lado, adjudicação de determinado bem a um único condômino denota o ajuste por meio do qual os condôminos acordam atribuir a um co-proprietário a integralidade do bem, isto é, transferindo frações que não lhe pertenciam. Essa transmissão poderá ser ajustada de forma gratuita ou onerosa. No primeiro caso, estará sujeita ao ITCMD; no segundo, incidirá o ITBI.

3) A situação concreta evidencia a ocorrência de adjudicação onerosa. A escritura pública acostada aos autos denota o intento dos requerentes em dividir entre eles os vários imóveis já adquiridos (e partilhados) por sucessão causa mortis. Buscam, por meio de concessões mútuas de frações de outros imóveis (permuta), que cada bem passe a ser titulado por um único proprietário.

4) O ITBI, imposto de competência municipal, deve incidir sobre as permutas, pois se trata de transmissão onerosa de bem, devendo ser deduzida da base de cálculo da exação apenas a importância correspondente a quota parte de cada proprietário (1/6) (APELAÇÃO CÍVEL nº 0008950-49.2012.8.08.0011 RELATOR : DES. SUBST. FERNANDO ESTEVAM BRAVIN RUY, TJES).

No caso, as partes eram condôminas de quatro imóveis rurais, com matrículas distintas. Cada uma delas passou, por meio do ato notarial em questão, a ser proprietária exclusiva de um único imóvel. Houve, portanto, transmissão de propriedade por meio de permuta de frações ideais, fato gerador do ITBI, sendo irrelevante o fato de ser um único imóvel originalmente.

Ora. Cada uma das partes era proprietária apenas de partes ideais de todos os imóveis, não ostentando propriedade exclusiva sobre nenhuma delas. Assim, aquele que recebeu o domínio exclusivo de um bem, transferiu aos outros as parcelas ideais de que era titular sobre os demais imóveis e, em troca, foram transmitidas as frações ideais do imóvel de que eram proprietários os demais condôminos, passando, pois, a ser de proprietário exclusivo.

A matéria já foi objeto de V. Acórdão do Conselho Superior da Magistratura:

"Tratando-se de comunhão sobre diversos imóveis rurais, extingui-la com atribuição de domínio exclusivo de um deles a determinado consorte implica, à evidência, permuta de frações ideais. Se todos tinham apenas partes ideais sobre

todas as coisas, e, pois, nenhum ostentava propriedade exclusiva sobre uma delas, quando vem, por força de negócio jurídico rotulado de divisão e extinção do condomínio, a ocorrer esta situação, aquele que recebeu o domínio exclusivo transferiu aos outros as parcelas ideais de que era titular sobre os demais prédios e, em troca, transferiram-lhe os outros as frações que possuíam sobre o imóvel que se tornou de propriedade exclusiva. E o correspondente negócio jurídico encobre autêntica permuta, que é fato gerador do imposto de transmissão" (Ap. Cível nº 267.112).

Fixadas, pois, estas premissas, não se ignora que, tratando-se de ITBI, este Conselho Superior da Magistratura tem seguido a linha de que, em regra, não cabe ao Oficial Registrador aferir a regularidade do valor apurado a título do referido imposto:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - FORMAL DE PARTILHA - Registro negado, ao argumento de recolhimento a menor de ITCMD - impossibilidade - Não pode o Sr. Oficial obstar registro por entender que o valor recolhido a título de tributo é inferior ao devido - Dúvida improcedente - Recurso provido." (Apelação n.º 1066691-48.2015.8.26.0100, Rel. Des. PEREIRA CALÇAS).

Contudo, a hipótese não envolve a regular apuração de valor recolhido, mas sim de efetivo não recolhimento. Com efeito, o art. 289 da Lei nº 6.015/73 é expresso ao indicar que é dever do registrador fiscalizar o pagamento dos tributos incidentes:

"Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício."

A omissão do titular da delegação pode levar à sua responsabilidade solidária no pagamento do tributo, nos termos do Art. 134, VI, do Código Tributário Nacional-CTN, não se olvidando, também, de seu dever de analisar a natureza dos negócios apresentados a registro, evitando-se simulações ou até omissões culposas que tragam prejuízos ao Fisco.

A permuta de frações ideais com transmissão de propriedade configura fato gerador do ITBI, cujo recolhimento deve, de fato, acompanhar o título levado a registro, salvo hipótese de isenção devidamente comprovada, o que, contudo, não veio aos autos.

Ademais, a hipótese de incidência do tributo, in casu, vem descrita na Legislação Municipal de Coroados, Lei n.º 1.225/1994:

"Art. 262 - Estão compreendidos na incidência do imposto:

(...) III - a permuta, inclusive nos casos em que a co-propriedade se tenha estabelecido pelo mesmo título aquisitivo ou bens contíguos;"

Finalmente, sobreleva ressaltar que as guias expedidas estão zeradas e não trazem o visto municipal ou parecer favorável do Município de Coroados reconhecendo a tese defendida pela recorrente.

Por essas razões, de fato, incabível o registro buscado, com a manutenção do óbice suscitado pela Sra. Oficial Registradora.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### CSM - ACÓRDÃO

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001439-63.2020.8.26.0443, da Comarca de Piedade, em que é apelante WALTER APARECIDO GODINHO, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PIEDADE.**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1001439-63.2020.8.26.0443

Registro: 2021.0000195905

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001439-63.2020.8.26.0443, da Comarca de Piedade, em que é apelante WALTER APARECIDO GODINHO, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PIEDADE.

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

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

São Paulo, 11 de março de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1001439-63.2020.8.26.0443

Apelante: Walter Aparecido Godinho

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piedade

VOTO Nº 31.474

Registro de Imóveis - Dúvida - Título notarial - Escritura de venda e compra - Vendedor casado no regime de comunhão universal de bens, e que recebeu o domínio a título de doação, com cláusula de incomunicabilidade - Necessidade de autorização de seu cônjuge - Hipótese que não cai em exceção ao disposto no Código Civil, art. 1.647, I - Óbice corretamente apontado - Apelação a que se nega provimento, mantendo-se a r. sentença como lançada.

1. Trata-se de apelação (fl. 78/84) interposta por Walter Aparecido Godinho e Patrícia Aparecida Prestes de Oliveira Godinho contra a r. sentença (fl. 71/73) proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Piedade, que julgou procedente a dúvida (fl. 01/03) e manteve a recusa (fl. 17/19) de registro stricto sensu de compra e venda (fl. 20/24) na matrícula n. 23.861 daquele cartório (fl. 35).

Segundo a r. sentença, o domínio em questão está gravado com cláusula de incomunicabilidade; ainda assim, considerando-se que o dono é casado, a venda depende de outorga uxória, que não houve; logo, o registro, tal como pretendido, não pode ser deferido, e é necessário manter a objeção do ofício de registro de imóveis.

Os apelantes afirmam que os arts. 1.667, 1.668 I, e 1.669 do Código Civil, ao excluir da comunhão os bens doados com cláusula de incomunicabilidade, permitem que sejam alienados sem outorga uxória, e por essa razão é necessário reformar-se a r. sentença e afastar-se o óbice, para permitir-se o registro almejado.

A ilustre Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 102/105).

É o relatório.

2. A r. sentença tem de ser mantida, em que pese aos bons fundamentos da apelação.

A letra do Código Civil é clara: sob pena de anulabilidade (art. 1.649, caput), um cônjuge não pode, sem a autorização do outro (art. 1.647, caput) ou o suprimento do juiz (art. 1.648), alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis, exceto no regime da separação absoluta (art. 1.647, I) ou da participação final dos aquestos, se houver convenção nesse sentido e o bem for particular (art. 1.656).

Logo, se o vendedor é casado no regime da comunhão universal, a outorga uxória é necessária ainda que o bem tenha sido havido, antes, por doação com cláusula de inalienabilidade (como, note-se a fl. 35, é o caso dos autos): o fato de o bem estar excetuado da comunhão universal (Cód. Civil, art. 1.668, I) não significa, de nenhum modo, que a sua alienação posterior escape à regra do art. 1.647, I para a qual, repita-se, a exceção está somente no regime da separação absoluta.

Como explica a doutrina:

"O art. 1.647 do Código Civil dispõe: 'ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta: I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis; (...)'. Referido dispositivo trata da vênia conjugal, dispensando-a no regime de separação absoluta de bens.

"Mais adiante, no art. 1.656, o legislador também autorizou a dispensa da vênia conjugal no regime da participação final dos aquestos, desde que tal dispensa esteja convencionada no pacto antenupcial e o bem imóvel seja de natureza particular.

"Resta saber se cabe vênia conjugal para os atos de alienação e oneração de imóveis gravados com cláusula de incomunicabilidade. A resposta a esta indagação pode ser obtida pela própria interpretação literal dos dois dispositivos legais citados, ou seja, o legislador determinou a dispensa de autorização conjugal tão somente em relação aos dois regimes de bens, não a estendendo, portanto, aos bens gravados com cláusula de incomunicabilidade.

"Embora devesse também constar a dispensa de outorga conjugal para os bens gravados por cláusula de incomunicabilidade tendo em vista que o bem clausulado é de propriedade exclusiva de somente um dos cônjuges, conclui-se que a vênia conjugal para tais situações é indispensável, sob pena de anulabilidade do ato transmissivo ou de oneração do imóvel." (Vitor Frederico Kümpel e Carla Modina Ferrari, Tratado Notarial e Registral Ofício de Registro de Imóveis, São Paulo: YK Editora, 2020, p. 2.816) Recentemente, aliás, decidiu este Conselho Superior da Magistratura:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida - Instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel - Promitente vendedor casado no regime da comunhão parcial de bens - Imóvel decorrente de desmembramento de outro adquirido antes do casamento - Necessidade da anuência conjugal ou de suprimento judicial - Regra do art. 1.647, I, CC que não se vincula ao fato do imóvel alienado ser comum ou particular do cônjuge, mas sim à tutela da entidade familiar - Óbices apresentados pelo registrador mantidos - Recurso não provido." (CSMSP, Apel. Cív. 1000050-19.2019.8.26.0236, j. 06/02/2020, Dje 01/04/2020)

Em suma: a autorização do outro cônjuge era realmente necessária e, faltando agora, impede a inscrição pretendida, como bem apontaram a r. sentença apelada e, antes dela, a nota devolutiva.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, nego provimento à apelação, mantendo-se a r. sentença, como lançada.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### CSM - ACÓRDÃO

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001900-32.2020.8.26.0541, da Comarca de Santa Fé do Sul, em que é apelante DIEGO NATANAEL VICENTE, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL.**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1001900-32.2020.8.26.0541

Registro: 2021.0000161472

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001900-32.2020.8.26.0541, da Comarca de Santa Fé do Sul, em que é apelante DIEGO NATANAEL VICENTE, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Julgaram prejudicada a dúvida e não conheceram do recurso, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 18 de fevereiro de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1001900-32.2020.8.26.0541

Apelante: Diego Natanael Vicente

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Fé do Sul

VOTO Nº 31.462

Registro de Imóveis - Irresignação parcial - Dúvida - Apelação interposta que impugnou apenas parte das exigências - Dúvida prejudicada - Recurso não conhecido.

Cuida-se de recurso de apelação em face da r. sentença de fl. 270/279 de lavra da MM.<sup>a</sup> Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santa Fé do Sul, que julgou procedente a dúvida suscitada, mantendo-se todas as exigências da nota nº 122.915 (1ª exigência: registro da carta de sentença, que contenha a partilha de bens de Leodilio e Isabel; 2ª exigência: recolhimento e comprovação do ITBI nos termos da nota de exigência) e o óbice registrário.

Em suas razões o apelante insurgiu-se unicamente em face da segunda exigência, pugnano, ao final, a reforma parcial da sentença, para que seja reconhecido os efeitos da prescrição e decadência sobre o recolhimento do ITBI, conseqüentemente, julgar insubsistente a exigência referente a comprovação do recolhimento do ITBI decorrente do registro do contrato de compra e venda (R.02/11.110).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento da apelação (fl. 333/335).

É o relatório.

O recurso não comporta conhecimento em face da absoluta falta de interesse do apelante.

Conforme é consabido, o procedimento de dúvida é reservado à análise da discordância do apresentante com os

motivos que levaram à recusa do registro do título. De seu julgamento, decorrerá a manutenção da recusa, com cancelamento da prenotação, ou a improcedência da dúvida, que terá como consequência a realização do registro (art. 203, II, da Lei nº 6.015/73).

A impugnação parcial das exigências apontadas pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis prejudica o exame da dúvida, já que, ainda que julgada improcedente (ou procedente, no caso da dúvida inversa), haverá outros óbices não impugnados que prejudicarão o ingresso do título no registro imobiliário.

A anuência parcial quanto às exigências apontadas para o ingresso do título no fôlio real atribui ao procedimento de dúvida natureza consultiva, ou meramente doutrinária. O novo exame de admissibilidade para o futuro registro poderá ser influenciado por eventuais fatos novos, mesmo se o título for apresentado com atendimento das exigências impugnadas.

Esse é o entendimento pacífico deste Conselho Superior da Magistratura:

"Ao contrário do sustentado pelo recorrente, não cabe aqui ao Judiciário se pronunciar acerca da solução cabível para o caso concreto, não se tratando de órgão consultivo, como bem ressaltado pela nobre representante do parquet" (CSM, Processo nº 000.608.6/7-00, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 21/12/2006).

Por essas razões, o reconhecimento de que a dúvida se encontra prejudicada tem como consequência o não conhecimento do recurso.

Ante o exposto, julgo prejudicada a dúvida e não conheço do recurso.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

## CSM - ACÓRDÃO

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1006929-86.2019.8.26.0577/50000, da Comarca de São José dos Campos, em que é embargante MARIA LÉA RITA OTRANTO, é embargado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Embargos de Declaração Cível nº 1006929-86.2019.8.26.0577/50000

Registro: 2021.0000161471

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1006929-86.2019.8.26.0577/50000, da Comarca de São José dos Campos, em que é embargante MARIA LÉA RITA OTRANTO, é embargado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.

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

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER

(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO(PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 18 de fevereiro de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Embargos de Declaração Cível nº 1006929-86.2019.8.26.0577/50000

Embargante: Maria Léa Rita Otranto

Embargado: 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São José dos Campos

VOTO Nº 31.461

Embargos de Declaração - Inexistência de omissão ou contradição - Alegações que revelam inconformismo da parte embargante - Matéria já examinada na decisão questionada - Caráter infringente do recurso - Embargos de declaração rejeitados.

Vistos.

1. Trata-se de embargos de declaração opostos por Maria Léa Rita Otranto em face do acórdão que negou provimento à apelação interposta, mantendo a negativa de registro de escritura pública de inventário e adjudicação lavrada em virtude do falecimento de Aurea Giordani de Aquino, tendo por objeto, dentre outros, os imóveis matriculados sob nos 57.873 e 92.829 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.

Afirma, em síntese, que o acórdão proferido é omisso e contraditório, por desconsiderar o fato, devidamente comprovado nos autos, de que a falecida não deixou descendentes ou ascendentes. Aduz que não foi apreciada a ordem de sucessão hereditária, defendendo que o companheiro sobrevivente faria jus à totalidade da herança, sem necessidade da participação de todos os possíveis herdeiros na escritura de inventário e adjudicação lavrada.

É o relatório.

2. Ao apontar a ocorrência de supostas omissão e contradição, pretende a embargante, em verdade, a alteração do julgado, insistindo na atribuição de efeito infringente ao recurso para que seja apreciada a alegação, devidamente comprovada por documentos, de que a falecida não deixou filhos e que, à época do falecimento, seus ascendentes já haviam falecido há muito tempo. Assim, insiste na desnecessidade da participação de eventuais outros herdeiros da falecida na escritura de inventário e adjudicação lavrada, devendo ser deferida a sucessão por inteiro ao companheiro sobrevivente, como já decidido pelo E. Supremo Tribunal Federal.

Contudo, os embargos de declaração não se prestam a tal finalidade.

Assim se afirma, pois ficou expressamente consignado que:

"Não se desconhece a equiparação do companheiro ao cônjuge sobrevivente que, com o advento do novo Código Civil, foi elevado à posição de herdeiro necessário, em concorrência com eventuais descendentes e ascendentes.

Com efeito, o art. 1.790 do Código Civil teve sua inconstitucionalidade reconhecida pelo Supremo Tribunal Federal em seu Tema Repetitivo 809, segundo o qual "no sistema constitucional vigente, é inconstitucional a distinção de regimes sucessórios entre cônjuges e companheiros, devendo ser aplicado, em ambos os casos, o regime estabelecido no art. 1.829 do CC/2002".

Ocorre que, independentemente dessa equiparação, o fato é que a união estável deve existir à época da abertura da sucessão para fins de recebimento de herança pelo companheiro supérstite.

Não se trata de discutir, aqui, regras de direito sucessório, mas sim, a possibilidade de registro de escritura de inventário e adjudicação em que não há participação de todos os possíveis herdeiros.

No caso dos autos, na escritura de inventário e adjudicação lavrada consta que a de cujus faleceu no estado civil de solteira, sem deixar ascendentes ou descendentes, mas não conta com a participação dos outros possíveis herdeiros da falecida além de seu companheiro. Por outro lado, na escritura de renúncia aos direitos hereditários outorgada por Regina Conceição de Aquino Marcondes, irmã da falecida, constou que a renunciante possui descendentes (fl. 69/70).

Ora, é incabível presumir que a união estável entre Aurea e Weber, não formalizada por escritura pública ou reconhecida por decisão judicial, efetivamente perdurou até o óbito da autora da herança (data da abertura da sucessão), sendo insuficiente, para tanto, os documentos apresentados pela apelante.

(...)

A dissolução da união estável, tanto quanto a sua constituição, também decorre de um fato da vida, qual seja, o fato da cessação da convivência, não exigindo qualquer procedimento ou formalidade. Uma característica essencial da união estável é sua livre dissolubilidade, ao contrário do casamento formal, que somente se dissolve pela morte de um dos cônjuges ou pelo divórcio (Art. 1.571, § 1º: O casamento válido só se dissolve pela morte de um dos cônjuges ou pelo divórcio, aplicando-se a presunção estabelecida neste Código quanto ao ausente).

E essa informalidade para a constituição da união estável, assim como para sua dissolução, exige a observância de formas específicas para que certos atos e negócios jurídicos produzam os efeitos que deles se pretende. Assim ocorre, em especial, quanto aos atos e negócios jurídicos que tem como característica a constituição de direitos reais sobre imóveis, que são oponíveis erga omnes por força da publicidade decorrente de seu registro.

Destarte, para o julgamento da dúvida suscitada, devem ser diferenciados os atos e negócios jurídicos relacionados aos direitos da personalidade, cuja oponibilidade em relação a terceiros prescindem de cerimônia e forma prescritas em lei, como ocorre com a constituição de família por meio da união estável, e os atos e negócios jurídicos que demandam publicidade específica por meio de sua inscrição em Registro Público, como ocorre com os direitos reais imobiliários.

O que se pretende, in casu, é por meio do registro de escritura de inventário e adjudicação tornar público o direito de propriedade que foi adquirido pelo companheiro por meio de sucessão hereditária e, então, conferir ao referido direito oponibilidade contra terceiros.

(...)

Logo, imprescindível a participação dos outros possíveis herdeiros para o reconhecimento da união estável em escritura de inventário, o que justifica o óbice apresentado pela registradora.

E nem mesmo a escritura de renúncia de direitos hereditários lavrada pela irmã da falecida basta para afastar o direito de eventuais outros herdeiros, certo que a colateral fez renúncia pura e simples, ou seja, abdicativa, o que deixa a critério da lei a destinação do direito do renunciado.

Considerando, pois, que a renunciante possui descendentes, a participação destes no ato lavrado é de rigor.

Daí porque, sem a anuência dos demais interessados na herança, isto é, de todos possíveis herdeiros da falecida, não há como se afastar o óbice ao registro da escritura de inventário e adjudicação qualificada negativamente pela registradora."

Como se vê, não há omissão, contradição ou obscuridade a sanar. Nota-se, em verdade, claro inconformismo da embargante em relação ao teor do acórdão, motivo pelo qual, diante de seu caráter nitidamente infringente, os embargos devem ser rejeitados.

3. Ante o exposto, pelo meu voto, rejeito aos embargos de declaração opostos.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007328-09.2020.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que é apelante FDS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE AMERICANA.**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1007328-09.2020.8.26.0019

Registro: 2021.0000161477

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007328-09.2020.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que é apelante FDS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE AMERICANA.

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

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

São Paulo, 25 de fevereiro de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1007328-09.2020.8.26.0019

Apelante: FDS Administradora de Bens Ltda

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Americana

VOTO Nº 31.468

Registro de Imóveis - Escritura pública de permuta de bens imóveis de valores venais distintos, sem torna - Acréscimo patrimonial de forma não onerosa a caracterizar doação - Ausência de comprovação de recolhimento de Imposto de Transmissão causa mortis - ITCMD - Dever do Oficial de velar pelo seu recolhimento, exigindo a apresentação das respectivas guias- Óbice mantido - Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação interposta por FDS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA em face da r. sentença de fl. 98/102, que manteve a recusa levantada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Americana, negando registro de escritura pública de permuta de bens em razão da não apresentação de prova de quitação do ITCMD relativo à diferença de valores entre os imóveis permutados.

Em suas razões, o recorrente afirma que a negativa não se aplica, já que a escritura pública envolveu permuta de imóveis sem torna, com valor atribuído aos imóveis pelos proprietários, prerrogativa que lhes é exclusiva, visto que os valores são subjetivos e de livre escolha das partes, sendo descabida a presunção de doação do valor da diferença entre os imóveis, bem como a incidência do ITCMD. Ao final, pugnou pelo provimento da apelação.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 141/146).

É o relatório.

2. O recurso não merece provimento.

Versa a questão sobre a possibilidade de se efetuar o registro de escritura pública de permuta de bens imóveis com valores diversos e sem torna, sem que haja prova de recolhimento do ITCMD.

A apelante permutou um terreno urbano no valor de R\$ 159.570,00, sob nº 20A2, da quadra 44, no loteamento denominado Parque Nova Carioba, Americana/SP, matrícula nº 92.164 junto ao CRI local, por dois terrenos urbanos, de R\$ 79.785,00 cada um, com a empresa JGR Administração de Bens Ltda, descritos como lotes nº 2 e 3, ambos da quadra C, do loteamento denominado Jardim Dona Judith, matrículas nº 86.004 e 86.005, junto ao CRI local.

A permuta foi realizada por meio de escritura pública lavrada em 03/06/2020, no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Americana, no livro nº 1.058, às págs. 027/034.

A nota de devolução nº 47.393, de 30/07/2020, constatou que há uma diferença de R\$ 133.735,81, em relação ao valor de mercado dos imóveis de matrículas nº 86.004 e 86.005, os quais possuem avaliação de mercado no patamar de R\$142.241,79 e 151.064,02, respectivamente, conforme indicado pelos próprios interessados na escritura. Dessa forma, considera-se o valor excedente na permuta, como doação, por isso exigiu o recolhimento do ITCMD (fls. 56/57).

Não se ignora que, se tratando de ITCMD, este Conselho Superior da Magistratura tem seguido a linha de que, em regra, não cabe ao Oficial Registrador aferir a regularidade do valor apurado a título do referido imposto:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA FORMAL DE PARTILHA - Registro negado, ao argumento de recolhimento a menor de ITCMD impossibilidade não pode o Sr. Oficial obstar registro por entender que o valor recolhido a título de tributo é inferior ao devido - Dúvida improcedente - Recurso provido." (Apelação n.º 1066691-48.2015.8.26.0100, Rel. Des. PEREIRA CALÇAS).

Contudo, a hipótese não envolve a regular apuração de valor recolhido, mas sim de efetivo não recolhimento.

Com efeito, o Art. 289 da Lei nº 6.015/73 é expresso ao indicar que é dever do registrador fiscalizar o pagamento dos tributos incidentes:

"Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício."

A omissão do titular da delegação pode levar à sua responsabilidade solidária no pagamento do tributo, nos termos do Art. 134, VI, do Código Tributário Nacional-CTN, não se olvidando, também, de seu dever de analisar a natureza dos negócios apresentados a registro, evitando-se simulações ou até omissões culposas que tragam prejuízos ao Fisco.

No caso, o negócio jurídico entabulado, permuta de bens imóveis de valores distintos sem haver torna ou reposição em dinheiro, gera acréscimo patrimonial de forma não onerosa àquele que recebe o bem de maior valor, a caracterizar doação, nos termos da legislação civil vigente.

"Art.538, CC: Considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra".

Outro não é o entendimento jurisprudencial a respeito:

DECADÊNCIA ITCMD - Não ocorrência Inteligência do art. 173, inc. I do CTN - Créditos tributários constituídos antes de decorrido o prazo decadencial Preliminar prejudicial de mérito afastada. APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO ANULATÓRIA DE AUTO DE INFRAÇÃO ITCMD Alegação de que se firmou contrato de permuta sem torna a título oneroso, de forma a não incidir o imposto estadual Inadmissibilidade - Autuação baseada nas informações prestadas na Declaração do Imposto de Renda Pessoa Física onde foram informadas as transferências de valores a título de doação Admissibilidade - Doação, todavia, que ocorreu em valor menor ao apurado pela fiscalização - Doação relativa a diferença de valores (venais) entre os imóveis permutados - ITCMD que deve recair sobre esta diferença - Minoração do valor autuado que se impõe - Multa confiscatória Não observada - Conversão do depósito em renda em favor da Fazenda - Possibilidade após o trânsito em julgado R. sentença parcialmente reformada - Recursos da autora e da ré parcialmente providos. (Apelação

Cível: 1003390-40.2016.8.26.0053, SILVIA MEIRELLES RELATORA).

Nestes termos, assiste razão ao I. Registrador ao exigir a apresentação de guia recolhida do ITCMD sobre a diferença do valor existente entre os imóveis, à luz do que dispõem os Arts. 1º, II, 6º, II, a, e 13 e 16, todos do Decreto Estadual nº 46.655/2002:

"Artigo 1.º - O imposto incide sobre a transmissão de qualquer bem ou direito havido:

II - por doação.

Artigo 6.º - Fica isenta do imposto

II - a transmissão por doação: cujo valor não ultrapassar 2.500 (duas mil e quinhentas) UFESPs;

Artigo 13 - O valor da base de cálculo é considerado na data da abertura da sucessão, do contrato de doação ou da avaliação, devendo ser atualizado monetariamente, a partir do dia seguinte, segundo a variação da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo - UFESP, até a data prevista na legislação tributária para o recolhimento do imposto.

Artigo 16 - O valor da base de cálculo, no caso de bem imóvel ou direito a ele relativo será (Lei 10.705/00, art.13):

I - em se tratando de:

a) urbano, não inferior ao fixado para o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU".

Neste cenário, não colhe o argumento do recorrente no sentido de ser prerrogativa dos proprietários a atribuição de valores aos imóveis objeto da permuta.

Nesse sentido decidiu o E. Conselho Superior em caso semelhante:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Escritura pública de permuta de bens imóveis de valores venais distintos, sem torna - Acréscimo patrimonial de forma não onerosa a caracterizar doação - Ausência de comprovação de recolhimento de Imposto de Transmissão causa mortis - ITCMD - Dever do Oficial de velar pelo seu recolhimento, exigindo a apresentação das respectivas guias - Óbice mantido - Recurso desprovido. (CSMSP - APELAÇÃO CÍVEL: 1007778-97.2020.8.26.0100, RELATOR: Ricardo Mair Anafe, DATA DE JULGAMENTO: 05/06/2020 DATA DJ: 19/06/2020).

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

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### CSM - ACÓRDÃO

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º 1008124-45.2019.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é apelante DJANIRA LASELVA, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL.**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível n.º 1008124-45.2019.8.26.0565

Registro: 021.0000161470

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º 1008124-45.2019.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é apelante DJANIRA LASELVA, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso para permitir o registro da escritura de permuta somente em relação aos imóveis matriculados sob os nºs 36.417, 36.440, 36.441 e 36.470, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 11 de fevereiro de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível n.º 1008124-45.2019.8.26.0565

Apelante: Djanira Laselva

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Caetano do Sul

VOTO N.º 31.456

Registro de imóveis - Apelação - Dúvida - Negativa de registro de escritura pública de permuta - Cindibilidade do título permitida - Imóveis situados na mesma circunscrição imobiliária - Precedentes do CSM - Art. 187 da LRP que não exige a efetivação de todos os registros mas apenas traz técnica de inscrição no protocolo - Recurso a que se dá provimento.

1. Cuida-se de recurso de Apelação interposto por Djanira Laselva em face da r. sentença de fl. 70/71 de lavra do MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Caetano do Sul, que julgou procedente a dúvida suscitada, negando acesso de escritura de permuta ao registro imobiliário.

Da nota devolutiva de fl. 16, que qualificou negativamente o título, constaram as seguintes exigências:

"1) Aditar a escritura para constar que o box 26/28 duplo descrito no item 2 (dois) da escritura possui uma área útil de 36,56m² e não 35,56m² como constou.

2) Apresentar o comprovante original ou cópia autenticada do recolhimento do ITBI em nome de Grafos Administração de Bens Eireli.

3) Fica indeferido o requerimento de cindibilidade do título em face do disposto no art. 187 da LRP que, no caso de imóveis pertencentes à mesma circunscrição imobiliária, os registros serão feitos nas matrículas correspondentes sob um único protocolo.

Fundamento legal: Decisão do CSM de 04/06/1996 na Apel. Cível 30109-0/2 de Ubatuba-SP".

Em suas razões a apelante sustenta, em suma, a possibilidade de cindibilidade do título levado a registro, observando que o princípio da incindibilidade, construído sob a égide do anterior sistema registral, não mais vigora e, neste sentido, já se posicionou o C. Conselho Superior da Magistratura. Acrescentou, ainda, que pessoa jurídica permutante não procedeu com o registro do seu imóvel por não dispor, atualmente, de recursos financeiros para tal fim.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fl. 116/119).

É o relatório.

2. Cuida-se de dúvida suscitada pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Caetano do Sul, o qual negou acesso ao registro imobiliário de escritura pública de permuta lavrada perante o Terceiro Tabelionato de Notas da Comarca em 17/9/2019, firmada pela apelante e GRAFOS ADMINISTRAÇÃO DE BENS EIRELI, com fulcro no art. 187 da Lei de Registros Públicos.

Por meio de referido ato notarial foram permutados os imóveis objetos das matrículas n.os 9.986, 9.987, 9.988, 36.417, 36.440, 36.441 e 36.470, todos do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Caetano do Sul.

Pretende, pois, a recorrente a cindibilidade do título, levando-se a registro apenas no que concerne às matrículas n.os 36.417, 36.440, 36.441 e 36.470.

De proêmio, cumpre consignar que, conquanto haja aparente insurgência parcial em relação aos óbices ofertados pelo l. Registrador, com suposta impugnação da recorrente apenas em face do item "3" da nota devolutiva de fl. 16, certo é que houve, por parte da apelante, cumprimento ao item "1" de referida nota, além de haver insurgência indireta em relação ao item "2", o qual está intimamente ligado ao item "3" da citada nota.

Dito isso, a apelação merece provimento.

O princípio registral da parcelaridade ou cindibilidade do título significa a possibilidade de cisão do título apresentado a registro, de modo a aproveitar ou extrair determinados elementos aptos a ingressar de imediato no fólio real, e desconsiderar outros cujo registro esteja obstado ou dependa de providências adicionais. [1]

É sabido que, em algumas hipóteses, este Conselho Superior da Magistratura tem admitido a cindibilidade do título, autorizando que dele sejam extraídos elementos que poderão ingressar de imediato no fólio real, desconsiderando os demais que demandem providências outras.

E tal entendimento se coaduna com o atual modelo inscristivo, instituído pela Lei n.º 6.015/73, moldado em torno da figura da matrícula, passando, pois, o foco ao próprio imóvel e às mutações jurídicas por este suportadas, em substituição ao antigo sistema de transcrições em que o título era literal e integralmente transcrito no fólio registral, não se cogitando de registro parcial ou cindibilidade do título.

No ponto, vale destacar trecho da fundamentação lançada na Ap. Cív. n.º 5.599-0, de relatoria do Des. Sylvio do Amaral:

"O atual sistema registrário imobiliário, fundado no ato básico de cadastramento físico, já não admite o princípio pretoriano da incidibilidade dos títulos. O sistema anterior, em que não existia transcrição do imóvel, é que justificava o princípio. Hoje, o ato básico do registro imobiliário não é a reprodução textual dos instrumentos. Estes passaram a ser meio e não mais objeto de um ato reflexivo ou transcristivo" (Ap. Cív. n. 2003-0, Itapeverica da Serra, 13.6.83; Ap. Cív. n. 2.177-0, Ribeirão Preto, mesma data, Relator: Des. Affonso de André; Embargos de Declaração n. 3.034-0, 6.8.84, Des. Nogueira Garcez; Ap. Cív. n. 5.599-0, Franco da Rocha, 19.5.86, Des. Sylvio do Amaral).

E, consoante dispõe o art. 187 da Lei n.º 6.015/73:

"Art. 187. Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem no Protocolo". Redação semelhante consta do item 36 do Capítulo XX das NSCGJ:

"Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem no Protocolo, ainda que apresentado título em mais de uma via".

Contudo, em julgamento recente, reconheceu-se a possibilidade de cindibilidade da escritura de permuta a permitir o registro da transmissão do domínio em relação a um dos imóveis permutados, ainda que localizados na mesma circunscrição (CSM, apelação 1004930-06.2015.8.26.0362, julgado em 22 de novembro de 2016, Voto vencedor Des. Ricardo Dip).

Do corpo de referido julgado extrai-se que:

"O art. 187 da Lei n. 6.015/1973 - a que acena o digno Registrador suscitante não impõe, em caso de permuta (art. 533 do Cód. Civ.), a disjuntiva de que ou se registrem os fatos inscritíveis todos, ou nenhuma inscrição se faça.

Essa regra, com efeito, trata tão-somente da técnica que se há de adotar para a inscrição no protocolo (Livro n. 1), quando em cartório se apresentar um título formal que contenha negócio jurídico de escambo de dois ou mais imóveis permutados que se situem na mesma circunscrição imobiliária .

Neste caso - diz o art. 187 -, conquanto se hajam de fazer, ex hypothesi, dois ou mais registros stricto sensu (n. 30 do inc. I do art. 167 da Lei de Registros Públicos), basta que se faça um só lançamento no Protocolo (i.e., uma só prenotação).

E mais que isso o art. 187 não diz, porque, simplificando-se, com a Lei de 1973, o que antes determinava o art. 203 do Decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939 (a saber:

'na permuta haverá duas transcrições com referências recíprocas e números de ordem seguidos no protocolo e no livro de transcrição, sendo também distintas e com referências recíprocas as indicações no indicador real' - os destaques não são do original), não se reproduziu no novo diploma, entretanto, o que constava no parágrafo único do art. 211 do antigo Regulamento, regra esta - ela sim - que permitia concluir pela obrigatoriedade de fazerem-se todos os registros (à época, transcrições) ou nenhum deles, por abrir exceção ao princípio da instância inclusive (verbis: 'Em caso de permuta, serão, pelo menos, três os exemplares, sendo a transcrição feita obrigatoriamente em todos os imóveis permutados, ainda que só um dos interessados promova o registo' - de novo, o realce não é do original).

Não se ignora que tradicional e prestigiosa corrente doutrinária e jurisprudencial vem dando ao mencionado art. 187 interpretação segundo a qual, tratando-se de imóveis localizados sob a atribuição de um mesmo ofício de registro, seria obrigatória a registo de todos os fatos inscritíveis (: os títulos de transmissão do domínio de todos os imóveis permutados).

Todavia, esse entendimento, de par com não seguir ad amussim o texto legal, tem ainda o inconveniente de, criando uma dificuldade onde ela não existe (pois, repita-se, a feitura de todos os registros não está imposta no art. 187, ainda quando os imóveis estejam todos na mesma circunscrição), deixar sem solução o caso de os bens se localizarem em circunscrições distintas (dentro da mesma comarca, ou de comarcas diversas, ou de Estados-membros diferentes, ou mesmo e ainda de vários países). Assim, não impondo a lei nenhum meio ou procedimento para controlar a lavratura dos registros que não forem, todos, da atribuição de um mesmo ofício de imóveis, não aparenta possa este Conselho - ao qual não se atribuiu competência normativa, sequer diretiva - expedir uma solução técnico-normativa que o próprio legislador preferiu não desfiar".

A interpretação dada é, pois, no sentido de que o art. 187 da Lei n.º 6.015/73 estabeleceu regra técnica para a inscrição no protocolo e não exige a efetivação de todos os registros, nem mesmo quando todos os imóveis estejam localizados na mesma circunscrição.

É, nesta linha, também, a lição de ADEMAR FIORANELLI:

"Já tivemos a oportunidade de manifestar pensamento favorável à cindibilidade da escritura de permuta, na impossibilidade do registro de um dos imóveis, ainda mais quando por expressa autorização dos permutantes, em artigo publicado no Jornal Novos Tempos, Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de São Paulo, 1995, nº 9, no sentido de que 'no caso de permuta, malgrado o disposto no art. 187, da Lei nº 6.015/73, nada obsta o registro do título em relação a um dos imóveis permutados, que recebeu qualificação positiva. Não seria lógico que um dos outorgantes-permutantes, para usar de seu direito, venha a suportar as despesas com o registro de todos os imóveis, não podendo ser descartada a possibilidade de que o título, em relação aos demais imóveis, tenha problemas de ordem formal que impossibilitem seu registro, ou mesmo estarem situados em outros Municípios ou Comarcas.' [...] Pensamos que não se pode criar, ao nosso juízo, uma regra que só valha quando os imóveis objetos da permuta estejam subordinados à mesma Circunscrição Imobiliária, mas que não tenha o mesmo valor quando os imóveis estiverem situados em circunscrições ou Comarcas diversas. É possível, portanto, sustentar a cindibilidade do título, como acima fizemos, sempre respeitando fundamentos e opiniões contrários" (A cindibilidade dos títulos. Exemplos práticos. In: Direito Notarial e Registral. Homenagem às Varas de Registros Públicos da comarca de São Paulo. São Paulo: Quartier Latin, 2016, pp. 409-413).

3. Ante o exposto, dou provimento à Apelação para permitir o registro da escritura de permuta somente em relação aos imóveis matriculados sob os n.os 36.417, 36.440, 36.441 e 36.470 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Caetano do Sul.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Nota:

[1] L. G. Loureiro, Registros Públicos: teoria e prática, 8ª ed., Salvador, Juspodivm, 2017, p. 577.

[↑ Voltar ao índice](#)

## CSM - ACÓRDÃO

### **Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º 1048180-26.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FABIO CORTONA RANIERI, é apelado 13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL.**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível n.º 1048180-26.2020.8.26.0100

Registro: 2021.0000161469

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º 1048180-26.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FABIO CORTONA RANIERI, é apelado 13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL.

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

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

São Paulo, 18 de fevereiro de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível n.º 1048180-26.2020.8.26.0100

Apelante: Fabio Cortona Ranieri

Apelado: 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

VOTO N.º 31.452

Registro de Imóveis - Recusa de registro de escritura pública de compra e venda - Qualificação registral limitada ao título apresentado - Recusa descabida quanto ao controle do recolhimento de ITBI para a cessão de compromisso de compra e venda não registrado - Recurso provido.

1. Trata-se de apelação interposta por FÁBIO CORTONA RANIERI contra r. sentença que, no julgamento de dúvida inversa, manteve a negativa de registro de escritura de compra e venda e cessão de direitos, sob o fundamento de

ausência de recolhimento do ITBI quanto a cessão indicada no título, o que afronta o disposto nos art. 1º, II e art. 2º, VIII, do Decreto Municipal n.º 51.627.

O apelante (fl. 58-68) sustenta que a exigência é descabida. Alega que a cessão de direitos não transmite a propriedade, sendo inconstitucional a exigência de recolhimento do ITBI pelo Registrador.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 146-148).

É o relatório.

DECIDO.

2. O recurso comporta provimento.

O tema em debate limita-se a regularidade ou não da exigência formulada pelo Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital no tocante a indispensabilidade da comprovação de recolhimento do ITBI incidente na cessão de direitos, não registrada, convencionada entre as partes envolvidas no negócio jurídico entabulado em 7/9/2019, nos seguintes termos: fl.14 item 2.2 Por instrumento particular de 18 de maio de 2012, não registrado, o que fica dispensado, Sarah Kattan e Marko Kattan, cederam e transferiram ao ora Outorgado Comprador, todos os direitos e obrigações que titulava sobre o imóvel descrito e caracterizado no item "1" retro, pelo preço ajustado de R\$ 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais), pagos naquele ato, tendo estes últimos assumido, perante a Outorgante Vendedora, o pagamento do saldo devedor então existente na época, no importe de R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais), o qual encontra-se totalmente pago, pelo que a Outorgante Vendedora oferece plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita do preço ajustado, nada mais tendo a receber ou reclamar, a qualquer tempo, totalizando dessa forma, R\$ 567.000,00 (quinhentos e sessenta e sete mil reais).

No caso em tela, a análise do Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital transbordou os limites da qualificação registral, adentrando na verificação de possível incidência de imposto sobre o compromisso de compra e venda não registrado.

A qualificação registral deve ser limitada ao título objeto de ingresso no Registro de Imóveis, sendo descabido ao Oficial adentrar na verificação das transações negociais particulares pretéritas, decorrentes de compromissos particulares não publicizados pelo registro, quando irrelevantes para análise do título apresentado.

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

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## **INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO**

### INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1001074-40.2020.8.26.0077 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Birigüi - Apelante: Edilene Moimaz Ceschin - Apelado: Oficiala de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Birigui - SP - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS. ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL. ESCRITURA DE RERRATIFICAÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - NEGÓCIO JURÍDICO QUE CONFIGURA PERMUTA DE PARTES IDEAIS - INCIDÊNCIA DE ITBI - DEVER DO OFICIAL DE VELAR PELO SEU RECOLHIMENTO, EXIGINDO A APRESENTAÇÃO DAS RESPECTIVAS GUIAS. ÓBICE MANTIDO. RECURSO DESPROVIDO. - Advs: Fernando Tolomei Lopes (OAB: 199810/SP) - Miguel Ruiz Lopes (OAB: 71515/SP) - Marcelo Tolomei Lopes (OAB: 225969/SP)

Nº 1001439-63.2020.8.26.0443 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Piedade - Apelante: Walter Aparecido

Godinho - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piedade - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - TÍTULO NOTARIAL - ESCRITURA DE VENDA E COMPRA - VENDEDOR CASADO NO REGIME DE COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS, E QUE RECEBEU O DOMÍNIO A TÍTULO DE DOAÇÃO, COM CLÁUSULA DE INCOMUNICABILIDADE - NECESSIDADE DE AUTORIZAÇÃO DE SEU CÔNJUGE - HIPÓTESE QUE NÃO CAI EM EXCEÇÃO AO DISPOSTO NO CÓDIGO CIVIL, ART. 1.647, I - ÔBICE CORRETAMENTE APONTADO - APELAÇÃO A QUE SE NEGA PROVIMENTO, MANTENDO-SE A R. SENTENÇA COMO LANÇADA. - Advs: Alfredo Pedro do Nascimento (OAB: 146039/SP) - Diogo Santos Nascimento (OAB: 318251/SP)

Nº 1001900-32.2020.8.26.0541 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Santa Fé do Sul - Apelante: Diego Natanael Vicente - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Fé do Sul - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Julgaram prejudicada a dúvida e não conheceram do recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - IRRESIGNAÇÃO PARCIAL - DÚVIDA - APELAÇÃO INTERPOSTA QUE IMPUGNOU APENAS PARTE DAS EXIGÊNCIAS - DÚVIDA PREJUDICADA - RECURSO NÃO CONHECIDO. - Advs: Diego Natanael Vicente (OAB: 280278/SP)

Nº 1006929-86.2019.8.26.0577/50000 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Embargos de Declaração Cível - São José dos Campos - Embargte: Maria Léa Rita Otranto - Embargdo: 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São José dos Campos - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Rejeitaram, v.u. - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO - ALEGAÇÕES QUE REVELAM INCONFORMISMO DA PARTE EMBARGANTE - MATÉRIA JÁ EXAMINADA NA DECISÃO QUESTIONADA - CARÁTER INFRINGENTE DO RECURSO - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS. - Advs: Maria Léa Rita Otranto (OAB: 304472/SP)

Nº 1007328-09.2020.8.26.0019 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Americana - Apelante: FDS Administradora de Bens Ltda - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Americana - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS. ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA DE BENS IMÓVEIS DE VALORES VENAIIS DISTINTOS, SEM TORNA. ACRÉSCIMO PATRIMONIAL DE FORMA NÃO ONEROSA A CARACTERIZAR DOAÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE RECOLHIMENTO DE IMPOSTO DE TRANSMISSÃO CAUSA MORTIS - ITCMD. DEVER DO OFICIAL DE VELAR PELO SEU RECOLHIMENTO, EXIGINDO A APRESENTAÇÃO DAS RESPECTIVAS GUIAS. ÔBICE MANTIDO. RECURSO DESPROVIDO. - Advs: Jala Freire Leal Cavalcante (OAB: 307603/SP)

Nº 1008124-45.2019.8.26.0565 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São Caetano do Sul - Apelante: Djanira Laselva - Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Caetano do Sul - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento ao recurso para permitir o registro da escritura de permuta somente em relação aos imóveis matriculados sob os nºs 36.417, 36.440, 36.441 e 36.470, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - APELAÇÃO - DÚVIDA - NEGATIVA DE REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA - CINDIBILIDADE DO TÍTULO PERMITIDA - IMÓVEIS SITUADOS NA MESMA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - PRECEDENTES DO CSM - ART. 187 DA LRP QUE NÃO EXIGE A EFETIVAÇÃO DE TODOS OS REGISTROS MAS APENAS TRAZ TÉCNICA DE INSCRIÇÃO NO PROTOCOLO. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO. - Advs: Ricardo Laselva (OAB: 177207/SP)

Nº 1048180-26.2020.8.26.0100 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São Paulo - Apelante: Fabio Cortona Ranieri - Apelado: 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS. RECUSA DE REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL LIMITADA AO TÍTULO APRESENTADO - RECUSA DESCABIDA QUANTO AO CONTROLE DO RECOLHIMENTO DE ITBI PARA A CESSÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO - RECURSO PROVIDO. - Advs: Marcelo Henrique Antunes da Palma (OAB: 413298/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### SEMA 1.1.3

## **PAUTA PARA A SESSÃO TELEPRESENCIAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 08/06/2021, às 14 Horas**

PAUTA PARA A SESSÃO TELEPRESENCIAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 08/06/2021, às 14 Horas

(...)

#### DÚVIDAS REGISTRÁRIAS - PROCESSOS DIGITAIS

Nº 1003543-65.2019.8.26.0539 - APELAÇÃO - SANTA CRUZ DO RIO PARDO - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Maria Clara Napolitano Wajss e outros. Apelados: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, Tatiana Pace Di Mase e Marco Antonio Pace. Advogados: JOSÉ ROGÉRIO CRUZ E TUCCI - OAB/SP nº 53.416, GUSTAVO KREMER ROMUALDO - OAB/SP nº 382.064 e JOSE EDUARDO SOARES LOBATO - OAB/SP nº 59.103

Nº 1093685-40.2020.8.26.0100 - APELAÇÃO - CAPITAL - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelantes: José de Gouveia e Jordão de Gouveia. Apelado: Oficial do 8º Registro de Imóveis da Capital. Advogado: JOSE DE GOUVEIA - OAB/SP nº 51.627

Nº 2054280-52.2021.8.26.0000/50000 - AGRAVO INTERNO - RIBEIRÃO PRETO - Relator: Des. Ricardo Anafe. Agravante: João Alberto Mello. Agravado: Oficial do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto. Advogado: RONALDO FUNCK THOMAZ - OAB/SP nº 161.166

[↑ Voltar ao índice](#)

#### SEMA 1.1.3

### PAUTA PARA A 54ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

PAUTA PARA A 54ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

(PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013)

(...)

#### DÚVIDAS REGISTRÁRIAS - PROCESSOS DIGITAIS

35. Nº 0001065-55.2016.8.26.0459 - APELAÇÃO - PITANGUEIRAS - Relator: Des. Ricardo Anafe - Apelante: Antonia Barbosa de Souza. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pitangueiras. Advogado: VALTAIR DE OLIVEIRA - OAB/SP nº 106.691.

36. Nº 1001442-18.2020.8.26.0443 - APELAÇÃO - PIEDADE - Relator: Des. Ricardo Anafe - Apelante: Neusa Maria Rodrigues da Costa. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piedade. Advogados: DIOGO SANTOS NASCIMENTO - OAB/SP nº 318.251 e ALFREDO PEDRO DO NASCIMENTO - OAB/SP nº 146.039.

37. Nº 1002628-82.2020.8.26.0344/50000 - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - MARÍLIA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Embargante: Renan Bellini Marta. Embargado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Marília. Advogados: FABIO HENRIQUE ROSALINI BENTO - OAB/SP nº 334.537 e RAPHAEL COLOMBO MOREIRA - OAB/SP nº 325.927

[↑ Voltar ao índice](#)

#### SPR - COMUNICADO CONJUNTO Nº 1124/2021

### COMUNICAM, para os fins do caput do artigo 3º do Provimento CSM nº 2603/2021, a suspensão dos prazos dos processos físicos e digitais nas comarcas e períodos a seguir elencados

COMUNICADO CONJUNTO Nº 1124/2021

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, referente às comarcas de Altinópolis, Cajuru, Franca, Nuporanga e Ribeirão Preto COMUNICAM, para os fins do caput do artigo 3º do Provimento CSM nº 2603/2021, a suspensão dos prazos dos processos físicos e digitais nas comarcas e períodos a seguir elencados:

Comarca	Início	Fim
Altinópolis	25/05/2021	30/05/2021
Cajuru	27/05/2021	30/05/2021
Franca	27/05/2021	10/06/2021
Ribeirão Preto	27/05/2021	31/05/2021

[↑ Voltar ao índice](#)

## 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1045260-45.2021.8.26.0100

### Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1045260-45.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Júlia Teodora Schedlin Czarlinski - - Vinicius Fonseca Teixeira de Sousa - Diante do exposto, julgo improcedente o pedido de providências formulado por Júlia Teodora Schedlin Czarlinski e Vinicius Fonseca Teixeira de Sousa em face do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital, bem como afasto a prática de qualquer conduta irregular pelo registrador, determinando o arquivamento do feito. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: LUCAS DE ALMEIDA SANTO (OAB 380323/SP)

Íntegra da decisão:

#### SENTENÇA

Processo Digital nº: 1045260-45.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: Júlia Teodora Schedlin Czarlinski e outro

Reclamado: 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

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

Vistos.

Trata-se de pedido de providências suscitado por Júlia Teodora Schedlin Czarlinski e Vinicius Fonseca Teixeira de Sousa, em razão da discordância em relação ao montante dos emolumentos cobrados pelo Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital para averbação do divórcio dos suscitantes na matrícula nº 226.830 daquela Serventia. Apontaram os interessados, em síntese, duas cobranças que entendem ser ilegítimas: i) o valor de R\$ 60,66, referente à prenotação correspondente ao primeiro requerimento de averbação; ii) o montante de R\$ 973,20, relativo à prática da averbação pretendida. Em relação à primeira divergência, relataram que a nota devolutiva da primeira prenotação foi formulada 17 dias após a apresentação do título, o que impediria a cobrança de emolumentos pela prenotação, em razão de ter sido extrapolado o prazo de 15 dias para devolução, previsto nas Notas Explicativas da Tabela II de Emolumentos dos Ofícios de Registro de Imóveis, contida na Lei Estadual nº 11.331/2002. Além disso, alegaram que a exigência contida nessa nota devolutiva - esclarecimento quanto ao fato de o imóvel ter sido ou não partilhado em razão do divórcio - não conta com previsão legal, o que tornaria o óbice ilegítimo e, conseqüentemente, afastaria a cobrança dos emolumentos referentes à prenotação respectiva. Já em relação à segunda divergência, afirmaram que a averbação de divórcio está enquadrada na categoria de averbações sem valor declarado, conforme previsão expressa no item 2.4 das Notas Explicativas da Tabela II de Emolumentos dos Ofícios de Registro de Imóveis, contida na Lei Estadual nº 11.331/2002. Sendo assim, o correto valor dos emolumentos seria de R\$ 88,29. Entretanto, o Oficial cobrou pelo ato o montante de R\$ 973,20. Diante do exposto, pugnam pelo reconhecimento da irregularidade das cobranças, pela condenação do Registrador à devolução do décuplo dos valores e ao pagamento de multa.

O Registrador manifestou-se às fls. 38/43. Em relação ao primeiro ponto de divergência, afirmou que não foi exigida a prévia partilha do imóvel, mas, tão somente, o esclarecimento acerca da sua ocorrência, em consonância com o princípio da continuidade.

Sobre a alegada extrapolação do prazo para expedição da nota devolutiva, alegou que os transtornos causados pela

pandemia de covid-19 fazem com que os serviços sejam prestados de forma mais lenta; além disso, amparou seu posicionamento nas previsões normativas de suspensão e prorrogação dos prazos para prática dos atos registrais. Sobre o segundo ponto de divergência, sustentou que a averbação de divórcio implica mudança da situação jurídica do imóvel - de comunhão para condomínio - o que justifica a cobrança dos emolumentos na categoria de averbações com valor declarado.

O Ministério Público opinou pela improcedência do pedido (fls. 74/77).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Com razão a Promotora e o Registrador.

Sobre o primeiro ponto de divergência, ressalto que o pedido de esclarecimento quanto ao fato de o imóvel ter sido ou não partilhado em razão do divórcio é plenamente regular. Os interessados argumentaram que a exigência em questão não conta com previsão legal específica, o que a tornaria ilegítima e, conseqüentemente, afastaria a exigibilidade dos emolumentos referentes à prenotação inicial. Observo, entretanto, que o óbice em questão foi apontado em consonância com o princípio da continuidade, explicado por Afrânio de Carvalho, da seguinte forma:

"O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia, de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente" (Registro de Imóveis, Editora Forense, 4ª Ed., p. 254). Reforça a Lei 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."; e

"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".

No presente caso, em decorrência da comunicação da mudança de estado civil dos proprietários, o Registrador agiu de modo prudente e regular ao exigir a comprovação do fato de a partilha do bem ter ou não ocorrido, uma vez que a certeza acerca da titularidade importa uma série de consequências em atos registrais ulteriores a serem praticados na matrícula. A própria alienação do bem, que os interessados relataram ter ocorrido pouco depois da averbação do divórcio, não poderia ter sido registrada caso houvesse dúvida sobre a titularidade atual do imóvel.

Destarte, conclui-se que a exigência contida na nota devolutiva é legítima, não havendo que se falar em irregularidade nos emolumentos cobrados pela prenotação inicial do título.

No que concerne à alegação de que o prazo para emissão da nota de exigências teria sido extrapolado, entendo ser razoável a justificativa apresentada pelo Oficial, no sentido de que as dificuldades decorrentes do contexto gerado pela pandemia de covid-19 acarretam diminuição no ritmo de trabalho.

Levando em conta essas dificuldades, a E. Corregedoria Geral de Justiça editou o Provimento nº 16/2020, que previu a contagem em dobro dos prazos no seu art. 8º, não havendo, assim que se falar em excesso de prazo.

Já em relação ao segundo ponto de divergência, ressalto que o tema em debate foi objeto de procedimento já julgado por este Juízo. Em razão da similitude da matéria, destaco a seguir alguns trechos das razões expostas na sentença do Pedido de Providências nº 1114357-06.2019:

"Pretende o requerente a devolução em décuplo do valor supostamente pago a maior, oriundo da prática de dois atos registrários, consistentes na averbação do divórcio e da mudança da situação do imóvel de comunhão para condomínio.

Ressalto que o requerente apenas formulou o presente procedimento após o recolhimento do valor exigido pelo registrador, o que denota sua concordância com nota devolutiva. Ademais, foi apresentado pelo interessado o documento exigido na mencionada nota de devolução (fl.85).

Foi exigida pelo registrador a apresentação da declaração de que os imóveis passaram do estado de comunhão para o

de condomínio, na proporção de 50% para cada um, sendo que tal exigência mais uma vez foi cumprida, com o oferecimento da declaração de fl.85, o que caracteriza a mudança jurídica do estado do bem, que passou de mancomunhão para condomínio. Neste contexto, de acordo com o item 2.1 das Notas Explicativas da Tabela de Emolumentos (Lei nº 11.331/2002):

'2.1. Considera-se averbação com valor aquela referente à fusão, cisão ou incorporação de sociedades, cancelamento de direitos reais e outros gravames, bem como a que implica alteração de contrato, da dívida ou da coisa, inclusive retificação de área, neste caso tomando-se como base de cálculo o valor venal do imóvel. (Nova redação dada pela Lei 13.290 de 22/12/2008)'. Daí que não se pode falar em qualquer erro na cobrança de emolumentos pelo registrador, sendo que eventual equívoco na exigência concernente à possibilidade da averbação do divórcio sem partilha deveria ser objeto de pedido de providências perante esta Corregedoria Permanente, todavia, apesar do inconformismo, preferiu o interessado pelo cumprimento. Portanto, não há que se falar em cobrança e recebimento pelo Senhor Registrador de valores superiores aos previstos na legislação relativa aos emolumentos. Consequentemente, inviável se mostra a imposição da pena de multa prevista no art. 32, caput, da Lei Estadual n. 11.331/2002 e da obrigação de restituir o décuplo da quantia irregularmente cobrada (art. 32, § 3º, do mesmo diploma legal)".

Assim como no precedente destacado, no presente caso o divórcio do casal também ensejou alteração da situação jurídica do imóvel - de comunhão para condomínio - o que justificou a cobrança dos emolumentos na categoria de averbações com valor declarado. Destarte, não há que se falar em reconhecimento de irregularidade da referida cobrança, o que prejudica os pedidos de devolução do décuplo dos valores e imposição de multa ao Oficial.

Diante do exposto, julgo improcedente o pedido de providências formulado por Júlia Teodora Schedlin Czarlinski e Vinícius Fonseca Teixeira de Sousa em face do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital, bem como afastamento a prática de qualquer conduta irregular pelo registrador, determinando o arquivamento do feito.

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

Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 21 de maio de 2021.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1048666-74.2021.8.26.0100

## Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis

Processo 1048666-74.2021.8.26.0100

Procedimento Comum Cível - Registro de Imóveis - Albej Administracao de Bens e Participacoes Ei - Indefiro, portanto, o pedido liminar. Ao Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital, para informações no prazo de (10) dez dias, em especial, sobre o teor da petição de fls. 89/95. Com a juntada da manifestação, intime-se a JJMB Participações Ltda. (terceira interessada), para manifestação em 10 (dez) dias, abra-se vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Intime-se. - ADV: ANTONIO DE PADUA NOTARIANO JUNIOR (OAB 154695/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1052170-88.2021.8.26.0100

## Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1052170-88.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Gilberto da Silva Cordeiro - - Rosemeire Aparecida da Silva Cordeiro - Vistos. Este juízo correicional detém competência restrita para a análise de eventuais óbices impostos ao registro de escritura por cartórios de registros de imóveis da capital, os quais não são os responsáveis por formalizar escrituras, e sim os tabelionatos de notas. Não detém, ainda, este juízo competência para outorga do alvará pretendido, o qual deve ser analisado por vara cível. Nesses termos, redistribua-se o presente feito a uma das varas cíveis do Foro Regional de Santo Amaro. Intime-se. - ADV: DEBORA ALINE DE VITO MAECHLER SAWAYA (OAB 415272/SP)

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1026089-05.2021.8.26.0100**

**Pedido de Providências - Registro de Imóveis**

Processo 1026089-05.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Egle Boeno Marcelo - - Eliette Marcelo Boffa - - Elisabete Bueno Marcello Viegas - Ante o exposto, por não vislumbrar conduta irregular por parte do Oficial Registrador passível de censura, julgo improcedente o presente pedido de providências, determinando o seu arquivamento. Sem custas, despesas processuais nem honorários advocatícios. P.R.I. - ADV: PEDRO PAULO REBEQUI (OAB 352911/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1026089-05.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: Egle Boeno Marcelo e outros

Requerido: 12º 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 Egle Bueno Marcello, Eliete Marcello Boffa e Elisabete Bueno Marcelo Viegas em face do Oficial do 12º Registro de Imóveis da Capital.

Narram as reclamantes terem adquirido de seus pais o imóvel objeto da transcrição de n. 24.073 no 12º Registro de Imóveis da Capital, por meio de escritura pública. Informam que, para o registro do título junto do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, houve nota de exigência deste para que se procedesse à prévia retificação de área do imóvel. Para tanto, requereram a retificação administrativa junto ao 12º Registro de Imóveis da Capital, no dia 27.03.2018. Alegam, entretanto, que passados mais de três anos, a retificação não foi sequer autuada, o que ensejou novo requerimento em 26.08.2020, com o qual foram fornecidas diversas informações. Desta vez o pedido foi autuado, tendo sido apresentadas várias exigências em 02.10.2020, 24.11.2020 e 13.01.2021, várias delas descabidas, repetidas, impossíveis ou derivadas de erros da serventia. Alegam que caberia ao Oficial Registrador formular as exigências numa única vez, e não "em doses homeopáticas", contrariando a agilidade prevista para o procedimento de retificação administrativa. Juntaram documentos (fls. 11/30).

Manifestou-se o Oficial às fls. 34/36, juntando documentos (fls. 37/52). Esclareceu que a autuação da retificação administrativa somente é feita quando a documentação apresentada cumpre a maioria das exigências formais. Alega que a transcrição em questão e de seus imóveis confinantes é precária, o que torna sua localização difícil, agravado pelo fato de não haver na serventia planta de loteamento regularmente registrado nem planta particular. Defende que as divergências apresentadas entre o memorial descritivo e planta devem ser sanadas, o mesmo se estendendo aos dados dos proprietários e ocupantes dos imóveis confinantes, para maior segurança jurídica das notificações a serem efetuadas. Justifica as exigências formuladas e das quais as reclamantes discordam, entendendo superada parte delas. Mantém, entretanto, a necessidade de apresentação de certidões atualizadas dos Cartórios de Imóveis de Guarulhos e de congruência entre os dados constantes do memorial descritivo e planta.

O Oficial Registrador juntou novos documentos às fls. 61/248.

O Ministério Público manifestou-se às fls. 251/254 pelo arquivamento do expediente.

À fl. 272, o Oficial Registrador informou a superação dos óbices, possibilitando a continuidade do procedimento de retificação.

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório. Fundamento e Decido.

Extrai-se dos autos que os óbices impostos à retificação administrativa foram superados, restando prejudicada sua análise no presente expediente e estando o procedimento de retificação apto ao devido prosseguimento na serventia.

Segundo dispõem as Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, recebido o requerimento de retificação, este "será lançado no Livro nº 1 - Protocolo, observada rigorosamente a ordem cronológica de apresentação dos títulos" (item 136.1 do Capítulo XX).

Uma vez atendidos os requisitos de que tratam o inciso II, § 1º, do art. 213, da Lei nº 6.015/73, o oficial averbará a retificação no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do protocolo do requerimento. Se, no entanto, em razão das notificações ou diligências que devam se realizar, o procedimento não puder ser concluído em 30 (trinta) dias, a prenotação ficará prorrogada até a conclusão do ato, devendo tal dado constar de todas as certidões emitidas (item 136.6 do Capítulo XX).

No caso em tela, observa-se que o primeiro requerimento foi prenotado na data de 30.05.2018 (n.º 521.736), verificando, entretanto, o Oficial Registrador que ele não estava apto a prosseguir. Dessa forma, foi elaborada, em 18.06.2018, nota devolutiva, cujas exigências o Oficial informou não terem sido cumpridas pela parte interessada (fls. 37/40).

Posteriormente, em 28.08.2020, a parte interessada apresentou novo requerimento de retificação (prenotação n. 563.120), tendo o Oficial Registrador emitido nota devolutiva em 02.10.2020 (fls. 192/194). Com a manifestação da parte interessada, foram emitidas posteriormente novas notas devolutivas em 24.11.2020 (fls. 214/215), 13.01.2020 (fls. 229/230) e 17.03.2021 (fls. 241/243).

Conforme informado pelo Oficial Registrador, as exigências sucessivas devem-se pela prescrição precária do imóvel constante da transcrição, somando-se a isso o fato de não haver planta de loteamento regularmente registrado, nem mesmo plantas particulares. Por esse motivo, a dificuldade de localização do imóvel retificando se estendeu aos imóveis confinantes, o que justifica a apresentação de certidão negativa para determinado imóvel vizinho (transcrição n. 33.229) e posterior emissão de certidão positiva para o mesmo imóvel.

Como se não bastasse, vale lembrar que, segundo o art. 28 da Lei n. 8.935/94, ao delegatário é conferida independência jurídica no exercício de suas atribuições, ao mesmo tempo que deve se ater à legalidade dos atos e procedimentos pretendidos.

Nesse sentido, "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.

Consoante lições da Afrânio de Carvalho, o Oficial tem o dever de proceder o exame da legalidade do título e apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e sua formalização instrumental (Registro de Imóveis, editora Forense, 4ª edição)." (CSM-SP, Apelação Cível n. 0001958-74.2014.8.26.0634, Rel. José Carlos Gonçalves Xavier de Aquino, j. 15/12/2015).

Por fim, não se pode desconsiderar a atípica realidade pandêmica vivenciada atualmente pela sociedade, o que autorizou, nos termos do Provimento CG n. 16/2020, a contagem de prazos em dobro, o que, por certo, estende o encerramento dos procedimentos extrajudiciais.

Dessa forma, já tendo sido superados os óbices, e não se verificando

Ante o exposto, por não vislumbrar conduta irregular por parte do Oficial Registrador passível de censura, julgo improcedente o presente pedido de providências, determinando o seu arquivamento.

Sem custas, despesas processuais nem honorários advocatícios.

P.R.I.

São Paulo, 24 de maio de 2021.

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1026138-46.2021.8.26.0100**

**Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS**

Processo 1026138-46.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - Joubert Teixeira da Silva - Vistos. Recebo o recurso de apelação interposto pelo suscitado às 409/428 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: VANESSA CRISTINA DA COSTA (OAB 148484/SP), MARCO ANTONIO DELATORRE BARBOSA (OAB 94916/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1041080-83.2021.8.26.0100**

**Pedido de Providências - Registro de Imóveis**

Processo 1041080-83.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Condomínio Edifício Bom Retiro Business Center - Ante o exposto, julgo improcedente o pedido de providências suscitado por Condomínio Edifício Bom Retiro Business Center diante do Oficial do 8º Registro de Imóveis da Capital, mantendo o óbice apontado. Não há custas, despesas processuais ou honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. - ADV: ANTONIO EDUARDO RODRIGUES (OAB 203613/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1041080-83.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: Condomínio Edifício Bom Retiro Business Center

Requerido: 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

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

Vistos.

Trata-se de dúvida inversa suscitada por Condomínio Edifício Bom Retiro Business Center em face do Oficial do 8º Registro de Imóveis da Capital, em razão da recusa em proceder a averbação da penhora do imóvel objeto da matrícula nº 122.634, determinada pelo Juízo da 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital, em sede de cumprimento de sentença de ação de cobrança de cotas condominiais movida pela suscitante em face de Mithos Ações Judiciais Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados - FIDC NP. O óbice registrário decorre do fato de a propriedade do imóvel ter sido transferida, em 11/12/2020, para a empresa One Holding Investimentos LTDA.

Argumentou o suscitante, em síntese, que as cotas condominiais são obrigações propter rem, razão pela qual a mudança da titularidade do imóvel não impediria sua penhora. Aduziu, ainda, que a transferência da propriedade é ineficaz perante a execução, em razão de ter ocorrido após o trânsito em julgado da sentença que determinou o pagamento da dívida (fls. 01/11). Juntou procuração e documentos às fls. 12/140.

O expediente foi recebido como pedido de providências pelo Juízo (fl. 141).

O Oficial manifestou-se às fls. 144/147 arguindo, preliminarmente, que o presente caso amolda-se à hipótese de pedido de providências, e não de procedimento de dúvida, em razão de a controvérsia dizer respeito a um pedido de averbação. No mérito, aduziu que a qualificação registral limita-se aos elementos extrínsecos do título, razão pela qual a mudança da titularidade impediu a averbação da penhora pretendida. Caso contrário, restaria violado o princípio da continuidade.

O reclamante manifestou-se às fls. 150/153.

O Ministério Público manifestou-se às fls. 162/174, opinando pela manutenção do óbice.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Assiste razão ao Oficial, de modo que o óbice apontado deve ser mantido.

Cumprе ressaltar que, conforme reiterados precedentes do E. Conselho Superior da Magistratura, a natureza judicial do título apresentado não impede a sua qualificação registral quanto a aspectos extrínsecos ou aqueles que não foram objeto de exame e decisão pela autoridade jurisdicional. O item 117, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça é expresso acerca do dever do Oficial do Registro de Imóveis a tanto, como se constata de sua redação:

117. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou partícula, quer em atos judiciais.

Desta forma, o fato de o título apresentado originar-se em decisão judicial não desnatura a obrigação do registrador realizar a qualificação do mesmo para fins de ingresso no registro, recusando o registro de atos que não cumpram os requisitos legais.

No presente caso, o óbice fundamentou-se no fato de a propriedade do imóvel ter sido transferida da empresa Mithos Ações Judiciais Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados - FIDC NP para One Holding Investimentos LTDA, em 11/12/2020. Destarte, considerando que a ação de cobrança de cotas condominiais foi movida pela suscitante somente em face da primeira empresa acima referida, não tendo a segunda participado da relação processual, a averbação da penhora pretendida representaria inequívoca violação do princípio da continuidade, previsto nos arts. 195 e 237, da Lei nº 6.015/73, que estabelecem:

"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".

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

Não se ignora que os débitos condominiais têm natureza propter rem, nem o fato de que a transferência, possivelmente, será ineficaz em relação à execução das cotas condominiais (dada a possibilidade de fraude à execução). Entretanto, o reconhecimento destes fatos não compete ao Oficial e, tampouco, a esta Vara correicional, uma vez que o ato de qualificação registral limita-se ao exame dos elementos formais (extrínsecos) do título apresentado. Cabe à parte, portanto, requerer o reconhecimento judicial destes fatos perante o Juízo que determinou a penhora do bem.

Conforme esclarecido no julgamento da apelação n. 1007324-58.2017.8.26 do Conselho Superior da Magistratura, com relatoria do Desembargador Corregedor Geral da Justiça Ricardo Anafe, o fato de o débito decorrer da propriedade em si não traduz possibilidade de extensão dos efeitos da decisão judicial de penhora em face de quem não tenha sido parte do processo. Não é a natureza do débito, por si, que autoriza a eficácia da decisão judicial em relação ao proprietário que não tenha participado do processo, mas sim ulterior decisão judicial que reconheça, expressamente, sua responsabilidade patrimonial na ação executiva, ou a ineficácia da transmissão.

Prevalece, assim, a recusa por ofensa ao princípio da continuidade registral.

Ante o exposto, julgo improcedente o pedido de providências suscitado por Condomínio Edifício Bom Retiro Business Center diante do Oficial do 8º Registro de Imóveis da Capital, mantendo o óbice apontado.

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

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 24 de maio de 2021.

Vivian Labruna Catapani

Juíza de Direito

[↑ 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. - Fls. 1331, ciente do cumprimento da pena. Fls. 1.332/1.344 (pagamentos ao Ministério Público), manifeste-se o Sr. Oficial, acerca da regularização. Fls. 1.345/1.348, providencie o Sr. Titular manifestação do Sr. Interino esclarecendo se houve regularização do caixa da unidade quanto aos valores e, principalmente, quem arcou com os valores devidos pelo Sr. Oficial. Sem prejuízo, esclareça o Sr Oficial acerca do pagamento dos valores de sua alçada, pagos erroneamente pelo Sr. Interino, procedendo ao pagamento e regularização. Fls. 1.352, encaminhe-se cópia de fls. 1.352, 1.345/1.348 e desta decisão à Diretoria Geral do Ministério Público de São Paulo para as providências requeridas pelo Ministério Público. Ciência ao Sr. Oficial e ao Ministério Público. Encaminhe-se à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça cópia de fls. 1331 e de fls. 1.345/1.348, bem como desta decisão, servindo a presente como ofício. - ADV: MAURICIO PEREIRA MUNIZ (OAB 170815/SP), DIRLENE DE FATIMA RAMOS (OAB 152195/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1030178-71.2021.8.26.0100

### Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1030178-71.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - L.M.U. - - S.N.U. - VISTOS, Recebos os embargos de declaração, porque tempestivos. Todavia, a decisão embargada não padece de quaisquer dos vícios enumerados no artigo 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que externa suas razões e não possui obscuridade, contradição ou omissão. Esta Corregedoria Permanente externou de maneira clara seu entendimento sobre a matéria, seguindo, inclusive, firmes precedentes administrativos e judiciais. Destaco a compreensão pela inexistência de responsabilidade disciplinar, não havendo indicativos do cometimento de falha ou ilícito pela Senhora Tabeliã em relação à Escritura lavrada, pese embora, após o decurso de certo tempo, o ato tenha deixado de atender as expectativas dos Senhores Interessados. Veja que não há erro ou proibição na lavratura da nota no caso de configurada a mancomunhão, de modo que não haveria, em tese, motivos para a Notária recusar o ato. Diga-se, aliás, que os Senhores Interessados cancelaram o instrumento público, expressando seu acordo com os termos do documento. Assim, para fins de esclarecimentos da parte requerente, não há providências de ordem administrativa a serem adotadas junto dessa Corregedoria Permanente. Por fim, sabidamente, não é possível rediscussão da questão objeto do presente procedimento administrativo em sede de embargos de declaração, devendo a insurgência, acaso mantida, ser direcionada ao órgão hierárquico superior, a E. Corregedoria Geral da Justiça, por meio do recurso adequado. Nestes termos, respeitosamente, rejeito os embargos opostos, mantendo a decisão atacada por seus próprios fundamentos. Intime-se. - ADV: LUCIANA SCACABAROSSO (OAB 165404/SP)

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1006520-18.2021.8.26.0100****Pedido de Providências - 2ª Vara de Registros Públicos - VISTOS**

Processo 1006520-18.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - 2ª Vara de Registros Públicos - VISTOS, Cuida-se de pedido de providências formulado pelo Senhor Tabelião de Notas da Capital, suscitando dúvida quanto a pedido de Retificação e Ratificação em relação ao regime de bens escolhido em Escritura Pública de Declaração de União Estável. Manifestou-se, quanto ao tema, o Colégio Notarial do Brasil Seção São Paulo, às fls. 06/11. Sobrevieram esclarecimentos pelo Senhor Titular, às fls. 21/23. O Ministério Público ofertou parecer opinando pelo indeferimento do pedido, no entendimento de que a via administrativa não é suficiente para a análise do pedido em tela (fls. 27/29). É o breve relatório. Decido. Trata-se de dúvida suscitada pelo Senhor Tabelião de Notas da Capital, relativa a pedido de Retificação do regime de bens apontado em Escritura Pública de Declaração de União Estável. Narra o Senhor Titular que aos 21 de outubro de 2020 foi lavrada em sua serventia de notas a Escritura Declaratória de União Estável entre M. A. S. e D. S. S., escolhendo os conviventes o regime da separação de bens. Ocorre que, aos 11 de janeiro de 2021, o consorte retornou à unidade e referiu que se equivocou quanto ao acordo patrimonial escolhido para a convivência do casal, posto que desejava, na realidade, que a separação obrigatória regesse a união. Destaca o Senhor Tabelião que, em razão da idade do convivente, maior de 70 anos, não se cuidaria, então, propriamente de escolha de regime, mas sim de mera aceitação dos efeitos patrimoniais decorrentes dos dispositivos legais que incidem sobre a matéria. Não obstante todo o explanado, os Senhores Interessados desejam ver a Escritura Declaratória retificada no que tange ao acordo patrimonial, para que dela passe a figurar a separação obrigatória de bens na regência da união estável entre os conviventes (fls. 23). De sua parte, compreende o i. Delegatário que, pese embora a afirmação pelas partes de que cometeram um engano na declaração anterior, a mudança não pode ser feita na via extrajudicial, sendo necessária a manifestação do Judiciário, razão pela qual suscitou a presente dúvida. Noutro turno, veio aos autos o CNB-SP para se manifestar na mesma esteira do d. Notário, isto é, pela impossibilidade de alteração do regime de bens na via extrajudicial, não sendo caso de se aplicar o procedimento previsto no item 55, do Capítulo XVI, das NSCGJ, que trata da feitura da Escritura de Ret-Ratificação, não sendo possível se deduzir, de pronto, que houve erro, inexatidão material ou irregularidade na confecção do ato, tal como lavrado. Nesse sentido, ressaltou o Colegiado que a Escritura de Retificação e Ratificação (item 55) não pode ser utilizada para inovar no ato anteriormente praticado, resultando em modificação na vontade das partes. Ademais, por analogia, aplica-se à união estável a vedação atinente à alteração do regime de bens do casamento, que somente pode se dar na via judicial, por previsão expressa do artigo 1.639, §2º, do Código Civil. Na mesma senda opinou o Ministério Público, aduzindo que a retificação, tal qual pretendida, é inviável na via extrajudicial. Sublinhou, ainda, o d. Promotor de Justiça, importante ponto que merece instrução processual adequada, qual seja, o momento de início da união, que pode ensejar, ou não, a obrigatoriedade do regime de bens. Pois bem. A dúvida levantada pelo Senhor Notário é pertinente e deve ser acolhida, com o indeferimento do pedido efetivado pelos Senhores Interessados, nesta via administrativa. Fundamento. Inicialmente, cabe mencionar o tópico já levantado pelo CNB-SP, no que tange ao fato de que a Escritura de Retificação e Ratificação não se prestar a inovar o conteúdo do negócio jurídico anteriormente pactuado. O item 55, Cap. XVI, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ), é claro em sua dedução de que o instituto da Retificação e Retatificação se utiliza para a correção de erros, inexatidões materiais e irregularidades. Veja que não se cuida de, por meio do documento, realizar novo ato, desconectado do instrumento anterior, inclusive sendo necessário se proceder às decidas anotações e remissões em ambas as notas, em consonância aos itens 55.1 e 55.2, Cap. XVI, das NSCGJ. A despeito do explicitado, mesmo que se insista na alegação da existência de erro, não se deve olvidar que o mesmo não se cuidaria, se o caso, de erro material, tal qual disposto no item 55, supra, mas sim de um error in negotia, isto é, um erro substancial, ou seja, um defeito do negócio jurídico, em conformidade ao artigo 139 do Código Civil. Nesse sentido, refere o mencionado artigo: Art. 139. O erro é substancial quando: I - interessa à natureza do negócio, ao objeto principal da declaração, ou a alguma das qualidades a ele essenciais; II - concerne à identidade ou à qualidade essencial da pessoa a quem se refira a declaração de vontade, desde que tenha influído nesta de modo relevante; III - sendo de direito e não implicando recusa à aplicação da lei, for o motivo único ou principal do negócio jurídico. [grifo meu] Veja que o equívoco sobre o qual se pretende fazer recair a retificação é parte essencial do contrato de convivência, sendo termo fundamental e indissolúvel da declaração de vontade firmada pelas partes, restando sobremaneira inviável que a alteração se dê da forma singela como pretendem os consortes, haja vista o impacto jurídico que dela pode advir. No que tange à vontade das partes, que se diz manifestada da forma incorreta, resultando num embate entre eventual vontade real e alegado resultado errôneo, ensina Silvio Rodrigues [in: Direito Civil Parte Geral] que, na moderna teoria civil, aplicável ao presente caso, o declarante se responsabiliza pelo pacto firmado, em especial se suposto erro decorre de culpa ou dolo do interessado. In verbis: Embora partindo do pressuposto de que o ordenamento jurídico busca realizar a autonomia da vontade, tal teoria [teoria da responsabilidade] reconhece que, mesmo desacompanhada da

vontade, pode a declaração ter efeito obrigatório quando a disparidade entre ela e a vontade real decorrer de culpa ou dolo do declarante. Em tal caso, o declarante vincula-se, a despeito de o não querer, por isso que é responsável pelo desacordo entre o que disse e o que quis. Não se pode aproveitar de sua própria torpeza (se houver dolo), ou de sua própria incúria (se houver culpa), para promover a ineficácia do ato, com prejuízo para os terceiros de boa-fé que confiaram na verdade da declaração emitida. [Rodrigues, Silvio. Direito Civil. V. 1. Parte geral. 34. ed. atual, de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002) - São Paulo: Saraiva, 2003. P. 185] Dentre desse contexto, o regime de bens pactuado entre os cônjuges não se cuida de mera liberalidade íntima, de modo que seus efeitos ultrapassam, e muito, o âmbito do casal e os laços familiares, podendo afetar terceiros sem qualquer relacionamento com os integrantes da avença realizada. Nessa toada, Silvio Rodrigues [idem, P. 186, sobre teoria da confiança], em continuação, indica que quando "a declaração difere da vontade, é a declaração que deve prevalecer, pois a pessoa a quem é dirigida [terceiro, neste caso concreto] decerto não tinha elementos para verificar tal disparidade." É por isso mesmo, pelo impacto jurídico que se estende para além da relação conjugal, que a alteração do regime patrimonial aplicado ao casamento somente pode ocorrer na via judicial, na decisão do legislador, por força do artigo 1.639, §2º, do Código Civil. Com efeito, sublinhe-se que após longa evolução histórica, que se iniciou com mudanças sociais, seguidas do reconhecimento da união estável como entidade familiar pela Constituição Federal, culminando em recente decisão do Supremo Tribunal Federal (REExt nº 646.721 e 878.694), que equiparou ambos os institutos União e Matrimônio para fins de sucessão, na atualidade, não se pode dizer que há distinções de cunho civil relevantes entre a convivência estável, para fins de constituição de família, e o matrimônio. Assim sendo, igualmente, o regime de bens da união estável também não pode ser mudado na via extrajudicial ou administrativa, sem a participação da supervisão judicial, em analogia ao indicado no supramencionado artigo 1.639, §2º, do Código Civil. Assim também apontou o d. Promotor de Justiça, ao mencionar o REsp 1.383.624/MG, em julgado no qual o Superior Tribunal de Justiça firmou o exato entendimento. Por fim, não verifico a ocorrência de ilícito funcional ou falha na prestação do serviço pelo Senhor Notário na lavra do ato fazendo constar o regime da separação convencional, em situação de existência de causa suspensiva em razão da idade do convivente varão, uma vez que é possível o entendimento de que esse acordo patrimonial é mais gravoso que o estabelecido legalmente, sendo, então, permitida sua escolha, nos termos do Enunciado 634 CJF, aprovado na VIII Jornada de Direito. In verbis: É lícito aos que se enquadrem no rol de pessoas sujeitas ao regime da separação obrigatória de bens (art. 1.641 do Código Civil) estipular, por pacto antenupcial ou contrato de convivência, o regime da separação de bens, a fim de assegurar os efeitos de tal regime e afastar a incidência da Súmula 377 do STF. Por todo o exposto, à vista do parecer do Ministério Público, acolho a dúvida do Senhor Titular e indefiro o pedido de alteração do regime de bens da união estável na via extrajudicial ou mesmo diante desta via administrativa, junto deste Juízo Corregedor Permanente, uma vez que o requerimento demanda a análise na via judicial pertinente. Nessas condições, à míngua de providência censório-disciplinar a ser adotada, determino o arquivamento dos autos. Não menos importante, determino à z. Serventia Judicial que publique a presente decisão no DJE, haja vista a pertinência do tema ao serviço extrajudicial. Ciência ao Senhor Titular, que deverá cientificar os Senhores Interessados, ao Ministério Público e ao CNB-SP. P.I.C.

[↑ Voltar ao índice](#)

---