

## Boletim CLASSIFICADOR



# Arquivo eletrônico com publicações do dia 15/07/2021

Edição N° 130





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

1º VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0018945-31.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1º VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1052995-32.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1060535-34.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas

1º VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1063448-86.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

1º VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1083767-12.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Petição intermediária

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0027777-19.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1071611-55.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0016582-47.2015.8.26.0100

Pedido de Providências - Vistos

#### 1º VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0018945-31.2020.8.26.0100

#### Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0018945-31.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Juizo da 2ª Vara de Registros Públicos - Oscar Delaires Pavarina e outros - Vistos. 1) Considerando a natureza cautelar do bloqueio determinado na sentença de fls.70/72, ao lado da invalidação judicial definitiva dos títulos viciados que levaram ao registro R.3 da matrícula nº12.280 do 11º CRI (fls.121/125 e 126), era mesmo caso de CANCELAMENTO DO BLOQUEIO constante na Av.5 da referida matrícula, o que já foi providenciado (fls.149/152). Observe-se que permanece o bloqueio relativo à matrícula nº32.404 daquela serventia. 2) Oportunamente, tornem os autos ao arquivo. Intimem-se. - ADV: MARCOS NOGUEIRA RANGEL FABER (OAB 84621/SP)

↑ Voltar ao índice

#### 1º VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1052995-32.2021.8.26.0100

#### **Dúvida - Notas**

Processo 1052995-32.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas - Olivia Costa Alonso - Vistos. Recebo o recurso interposto em seus regulares efeitos. Ao Ministério Público. Após, remetam-se os autos ao E. CSMSP com nossas homenagens e cautelas de praxe. Intimem-se. - ADV: PEDRO PAULO DE SIQUEIRA VARGAS (OAB 296894/SP)

1 Voltar ao índice

#### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1060535-34.2021.8.26.0100

#### **Dúvida - Notas**

Processo 1060535-34.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas - Boulevard3 Empreendimentos Imobiliarios Spe Sa - Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada pelo pelo Oficial do 15º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Boulevard 3 Empreendimentos Imobiliários SPE S/A e mantenho o óbice registrário. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe. P.R.I.C. - ADV: DANILO GALLARDO CORREIA (OAB 247066/SP), THIAGO DE MOURA RODRIGUES (OAB 348159/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1060535-34.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - Notas

Suscitante: 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Suscitado: Boulevard3 Empreendimentos Imobiliarios Spe Sa

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 15º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Boulevard 3 Empreendimentos Imobiliários SPE S/A, tendo em vista negativa de registro de loteamento denominado "Boulevard da Fundação", a ser implantado no imóvel objeto da matrícula nº14.308 daquela serventia.

A negativa se fundamentada unicamente no grande lapso havido desde a expedição do respectivo certificado GRAPROHAB, que é datado de 24 de maio de 2005, enquanto o alvará de loteamento foi expedido pela Prefeitura Municipal em 04 de dezembro de 2020, entendendo o Oficial suscitante pela necessidade de nova submissão do projeto à GRAPROHAB, em consonância com a contemporaneidade da aprovação municipal.

Documentos vieram às fls. 07/406.

A parte suscitada se manifestou às fls.407/418, sustentando que a aprovação de loteamentos por órgãos estaduais constitui simples anuência prévia ou orientação preliminar, nos termos do artigo 13 da Lei n. 6.766/79, com relação aos cuidados que o município deve ter antes de expedir o alvará municipal de aprovação, sendo que referido documento não integra o rol taxativo do artigo 18 da mesma lei, de modo que a própria expedição de alvará de loteamento pela municipalidade enseja o reconhecimento de que todo o regramento estadual foi observado; que suficiente o certificado já apresentado, uma vez que, conforme ofício expedido pelo GRAPROHAB em agosto de 2009, os certificados expedidos até 18 de dezembro de 2007 não têm prazo de validade, mantendo-se a certificação do empreendimento se não houver alteração no projeto, como ocorre na espécie, circunstância esta que afasta, inclusive, o precedente indicado pelo Oficial suscitante.

O Ministério Público opinou pela procedência, destacando a necessidade de se observar a legislação aplicável no momento da prenotação (fls.444/446).

É o relatório.

Fundamento e decido.

No mérito, a dúvida é procedente. Vejamos os motivos.

O parcelamento do solo urbano é regido pela Lei n. 6.766/79, a qual, em seu artigo 1º, confere aos Estados, Distrito Federal e Municípios poder para estabelecer normas complementares para adequar a norma federal às peculiaridades regionais e locais.

O artigo  $2^{\circ}$ , por sua vez, determina expressamente a observância das legislações estaduais e municipais pertinentes, que também serão objeto da qualificação registraria para acesso ao fólio real.

Por fim, o artigo 13 da referida lei atribui aos Estados a incumbência de disciplinar a aprovação pelos Municípios de

loteamentos e desmembramentos em condições especiais, o que não afasta a competência fiscalizadora dos órgãos estaduais, conforme expressamente ressalvado no alvará municipal, no qual está registrado (fls.135/139):

"8) A presente licença refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo também ser observadas as legislações estaduais e federais".

Conforme orientação do C. Conselho Superior da Magistratura, no aresto indicado pelo Oficial registrador e cuja íntegra se encontra às fls.195/197, o título levado a registro está sujeito à lei e ao regramento administrativo vigentes ao tempo da sua apresentação.

Note-se que tal entendimento se aplica independentemente de eventuais alterações do projeto promovidas após a expedição do certificado de aprovação pelo órgão de fiscalização, alterações essas que, no caso concreto, de fato, não aconteceram.

Ocorre que o órgão de fiscalização também deve observar a legislação contemporânea à análise que faz do projeto.

É neste ponto que ganha importância a fixação do prazo de validade dos documentos, visando preservá-los de alterações repentinas e conferindo, assim, maior segurança jurídica a atos que merecem relativa estabilidade.

Nesse contexto, o Certificado GRAPROHAB n. 235/2005, expedido em maio de 2005 (fls.164/185), não pode ser aceito como atestado de conformidade à legislação estadual atual, a qual pode ter sido alterada significativamente ao longo dos últimos quinze anos.

Imprescindível, portanto, sua revalidação pelo órgão competente.

Observe-se que a resposta oferecida pelo GRAPROHAB, por meio de ofício datado de agosto de 2009 (fls.188), não confere validade ilimitada ao certificado expedido anteriormente e nem poderia fazê-lo.

Se houve conclusão, após análise abreviada, pela manutenção daquela certificação, essa revalidação deve ser considerada como válida pelo prazo de dois anos, conforme fixado no artigo 17 do Regimento Interno do GRAPROHAB (Resolução SH nº21/2009, de 28/05/2009). De qualquer forma, o prazo já expirou há muito tempo.

Destaque-se, ainda, que esse mesmo ofício alerta para a necessidade de consulta direta à Agência Regional da CETESB para esclarecimento acerca da prorrogação do prazo estabelecido por aquela agência para o início da implantação do empreendimento, pois consta, dentre as exigências técnicas especificadas no certificado emitido em maio de 2005, o seguinte (fl.165):

"O presente empreendimento deverá ter suas obras de implantação iniciadas em um prazo máximo de 02 (dois) anos, contados a partir da data de emissão do presente Certificado, sob pena de caducidade da aprovação concedida, conforme disposto no Parágrafo 1º do Artigo 70, do Regulamento da Lei Estadual nº997/76, aprovado pelo Decreto Estadual nº8468/76, alterado pelo Decreto Estadual nº47397/2002".

Conclui-se, portanto, que a autorização concedida caducou pelo atraso no início das obras, devendo ser apresentada declaração atualizada.

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada pelo pelo Oficial do 15º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Boulevard 3 Empreendimentos Imobiliários SPE S/A e mantenho o óbice registrário.

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

Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 12 de julho de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito

#### 1º VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1063448-86.2021.8.26.0100

#### **Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS**

Processo 1063448-86.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - Gilberto da Silva - Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE a dúvida inversa suscitada por Gilberto da Silva em face da negativa do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital e, em consequência, mantenho os óbices registrários. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais nem honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe. P.R.I.C. - ADV: FATIMA MARIA DA SILVA ALVES (OAB 56419/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1063448-86.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

Requerente: Gilberto da Silva

Requerido: 14º Oficial de Registro de Imoveis da Capital

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Vistos.

Trata-se de dúvida inversa suscitada por Gilberto da Silva em face da negativa do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital em proceder ao registro de formal de partilha extraído do processo de autos n. 1064715-72.2016.8.26.0002, relativo ao imóvel da matrícula n. 73.632 daquela serventia.

O título foi devolvido para satisfação das seguintes exigências: 1) o formal de partilha dos bens deixados por Maria da Glória Amaral Silva, falecida em 02/02/2007, deve ser aditado com a retificação das primeiras declarações/esboço de partilha para deles constarem, entre os herdeiros, Sebastião Edson da Silva, filho da autora da herança, cujo óbito ocorreu posteriormente ao dela, em 11/09/2007; 2) em razão da primeira exigência, a declaração do ITCMD também deve ser retificada, pois a parte ideal que o herdeiro Sebastião Edson da Silva recebe não está incluída na declaração entregue à Fazenda Pública.

A parte suscitante alega que a renúncia de Sebastião Edson da Silva refere-se somente à parte da sucessão da autora da herança, ou seja, metade do imóvel; que a partilha havida no inventário judicial foi analisada pelo partidor e homologada pelo juízo daquele feito, inexistindo qualquer erro, dúvida, contradição ou omissão que possa conduzir à recusa do registro pelo Oficial. Juntou documentos às fls. 05/102.

Tendo decorrido o trintídio legal da prenotação, o juízo determinou nova apresentação do título junto à serventia extrajudicial, o que foi atendido pela parte suscitante (fls. 103 e 105/107).

O Oficial suscitado manifestou-se às fls. 109/112, aduzindo que o filho da autora da herança, Sebastião Edson da Silva, não aparece recebendo seu quinhão, sendo que o passou diretamente a seus herdeiros, netos e uma bisneta da falecida, por representação e, ainda,

com renúncia do quinhão referente ao imóvel da matrícula n. 73.632; que a partilha na forma apresentada representa quebra da continuidade registrária, já que não houve transmissão de fração do imóvel ao filho da "de cujus" antes da transmissão aos netos e a uma bisneta; que a correção também enseja nova declaração do ITCMD (dois fatos geradores). Vieram documentos às fls. 113/196.

O Ministério Público opinou pela improcedência (fls. 199/202).

É o relatório.

Fundamento e decido.

No mérito, a dúvida inversa não procede. Vejamos.

De início, vale destacar que os títulos judiciais não estão isentos de qualificação, positiva ou negativa, para ingresso no fólio real.

O Egrégio Conselho Superior da Magistratura já decidiu que a qualificação negativa do título judicial não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n. 413-6/7).

Neste sentido, também a Ap. Cível nº 464-6/9, de São José do Rio Preto:

"Apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental".

#### E, ainda:

"REGISTRO PÚBLICO - ATUAÇÃO DO TITULAR - CARTA DE ADJUDICAÇÃO - DÚVIDA LEVANTADA - CRIME DE DESOBEDIÊNCIA - IMPROPRIEDADE MANIFESTA. O cumprimento do dever imposto pela Lei de Registros Públicos, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levantando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no artigo 330 do Código Penal - crime de desobediência -, pouco importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado" (STF, HC 85911 / MG - MINAS GERAIS, Relator: Min. MARCO AURÉLIO, j. 25/10/2005, Primeira Turma).

Sendo assim, não há dúvidas de que a mera existência de título proveniente de órgão jurisdicional não basta para autorizar automaticamente seu ingresso no fólio real, cabendo ao oficial qualificá-lo conforme os princípios que regem a atividade registral, dentre eles o da continuidade registrária.

O título que se pretende registrar deve estar em conformidade com o inscrito na matrícula, formando um perfeito encadeamento entre as informações inscritas e as que se pretendem inscrever.

Necessário, por conseguinte, que o titular de domínio seja o mesmo no título apresentado e no registro de imóveis, sob pena de violação ao princípio da continuidade previsto nos artigos 195 e 237 da Lei nº 6.015/73:

"Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a previa 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".

Ora, é cediço que os bens de todos os sucessores devem ser partilhados conforme a ordem de falecimentos, ressalvada a hipótese de comoriência, o que não ocorreu no caso concreto.

Na presente hipótese, ocorreu partilha per saltum, vez que deveria ter havido primeiramente a partilha dos bens de Maria da Glória a seu filho Sebastião (falecido posteriormente) para então o quinhão dele ser partilhado entre seus herdeiros (netos e bisneta da "de cujus").

Em outras palavras, há duas transmissões (Maria da Glória para Sebastião e deste último para seus herdeiros), o que até pode ser realizado conjuntamente no mesmo inventário (art. 672 do CPC), mas sem dispensa, em qualquer hipótese (principalmente sob o ponto de vista registrário), da previsão de partilhas distintas, sucessivas e sequenciais.

Tal questão foi objeto de análise pelo Egrégio Conselho Superior da Magistratura, por exemplo, na Apelação Cível nº 1013445-56.2019.8.26.0114, DI. 02.04.2020:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Inventário - Ofensa ao princípio da continuidade - Necessidade de partilhas sucessivas - Impossibilidade de registro Óbice - mantido Recurso não provido". Extrai-se do corpo do mencionado acórdão, com

nossos destaques:

- "(...) Pelo princípio da continuidade, ou do trato sucessivo, compete a transmissão da propriedade ao espólio herdeiro, e assim sucessivamente, não sendo possível a transmissão da propriedade diretamente aos herdeiros filhos, pelo fato daquele que faleceu posteriormente ainda estar vivo quando aberta a sucessão anterior. A cumulação de inventários visa privilegiar a economia processual, mas não é apta a afastar a previsão de partilhas distintas, sucessivas e sequenciais, aplicáveis no caso em tela.
- (...) Nesse cenário, para que a continuidade registrária seja preservada, mostra-se indispensável o registro do título por meio do qual a pré-morta recebeu o bem deixado pelo autor da herança para, em seguida, ser registrada o formal de partilha que atribuiu aos herdeiros filhos a totalidade do bem.

A propósito, dispõe o art. 237 da Lei nº 6.015/73: "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".

Vale anotar que, embora a partilha tenha sido amigável (fls. 64/72), a hipótese difere do caso apreciado por este juízo no procedimento de autos n. 1108424- 91.2015.8.26.0100, mencionado a fl. 200, já que naquele feito o elemento intrínseco ao título que gerou a negativa não interferia na continuidade registrária.

Ademais, da necessidade de satisfação da primeira exigência decorre a segunda, já que também cabe aos registradores o controle rigoroso do recolhimento do imposto por ocasião do registro do título, sob pena de responsabilidade pessoal (artigo 289 da Lei n. 6.015/73).

Neste sentido, por sinal, normativa expressa expedida pelo ente fiscal (artigo 12 da Portaria CAT n. 89, de 26 de outubro de 2020) e a jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura (Ap. nº 1018134-43.2019.8.26.0309 e 0000534-79.2020, de lavra do eminente Corregedor Geral da Justiça Desembargador Ricardo Anafe).

Como se vê, sob qualquer aspecto, mostra-se acertada a qualificação negativa do título apresentado para registro.

Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE a dúvida inversa suscitada por Gilberto da Silva em face da negativa do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital e, em consequência, mantenho os óbices registrários.

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

Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 13 de julho de 2021.

1 Voltar ao índice

#### 1º VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1083767-12.2020.8.26.0100

#### Pedido de Providências - Petição intermediária

Processo 1083767-12.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Petição intermediária - Lilia Miarka - Vistos. Fls. 98/104: Recebo os embargos declaratórios, porém não os provejo, porquanto ausente obscuridade, contradição ou omissão na decisão impugnada. Cumpra-se a sentença prolatada. Int. - ADV: CLAUDIO LUIZ GONÇALVES DOS SANTOS (OAB 191250/SP)

↑ Voltar ao índice

#### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0027777-19.2021.8.26.0100

#### Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0027777-19.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - T.N.C. - VISTOS, Fls. 97 e 98: ciente. Considerando-se as informações

prestadas pela equipe técnica e pelas serventuárias, da impossibilidade de acesso aos autos por partes externas ao SAJ, o que impede a visualização e acompanhamento do processo pelos próprios interessados e terceiros, quais sejam, Titular, Perita Judicial e CGJ, determino que se retire a tarja de sigilo absoluto, mantendo-se, todavia, o sigilo externo, de modo que somente partes cadastradas possam acessar o feito. Igualmente, determino que se mantenha o alerta de sigilo dos autos (via sistema), de modo a informar que o presente procedimento deve apenas ser acessado e processado pelo pelo Gabinete, Coordenação e Chefes, CGJ e partes previamente cadastradas. No mais, aguarde-se o cumprimento da decisão de fls. 90/91, inclusive remetendo-se nova intimação e senha aos interessados. Encaminhe-se cópia desta decisão, bem como de fls. 92/98, à E. Corregedoria Geral da Justiça, sob os cuidados da Exma. Dra. Juíza Assessora (responsável pelos autos perante àquela instância, cf. fls. 87), por e-mail, servindo a presente como ofício. - ADV: SERGIO RICARDO FERRARI (OAB 76181/SP)

1 Voltar ao índice

#### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1071611-55.2021.8.26.0100

#### Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais

Processo 1071611-55.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais - P.R.M.S. - V.B.S.S. - Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Benacchio VISTOS, Cuida-se de pretensão ajuizada por P.R.M. da S. e sua esposa, V.B. da S. da S., objetivando a alteração do regime de bens do casamento de comunhão parcial para comunhão universal de bens, mediante invocação do artigo 1.639, §2º do Código Civil, alegando que não haverá qualquer prejuízo a direito de terceiros. Em verdade, a apreciação da presente ação, de natureza jurisdicional, refoge do âmbito de atribuições do exercício da Corregedoria Permanente dos Registros Civis das Pessoas Naturais da Capital, que se desenvolve na esfera administrativa nesta 2ª Vara de Registros Públicos. Logo, a alteração almejada não poderá ser proclamada nesta Vara. O tema posto em controvérsia, envolvendo modificação do regime de bens dos cônjuges, caracteriza ação de natureza jurisdicional, cujo palco para dirimílo é a Vara da Família e das Sucessões, refugindo, pois, à esfera de atuação administrativa desta Corregedoria Permanente dos Registros Civis e Tabelionatos de Notas da Capital. Por conseguinte, em razão da natureza do pedido, indefiro o pedido e determino o arquivamento dos autos por não haver providência administrativa a ser tomada nesta Vara de Registros Públicos. P.I.C. - ADV: RICARDO DE OLIVEIRA KEHDI (OAB 188588/SP)

↑ Voltar ao índice

#### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0016582-47.2015.8.26.0100

#### Pedido de Providências - Vistos

Processo 0016582-47.2015.8.26.0100

Pedido de Providências - Vistos, Fls. 29 e 40: indefiro a habilitação pretendida, uma vez que não comprovado o interesse jurídico no feito, haja vista que não há qualquer menção, direta ou indireta, ao Senhor Interessado, nos presentes autos. Se o caso, considerando que este procedimento tramitou em segredo de justiça, o requerimento de acesso aos autos poderá ser feito pela via judicial, no bojo de ação corrente. Bem assim, não havendo providências de ordem administrativas a serem adotadas, tornem os autos ao arquivo. Intime-se. - ADV.: Cibele Berenice de Amorim - (OAB 451288/SP)

↑ Voltar ao índice