



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

27/07/2021

Edição N° 137



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



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

COMUNICADOS

DICOGE 5.2

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

SEMA - DESPACHO Nº 1000690-63.2020.8.26.0405

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Osasco

SEMA - DESPACHO Nº 1002883-22.2020.8.26.0156

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Cruzeiro



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0001497-05.2020.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, são apelados MAC LUCER CONSTRUÇÕES LTDA. E OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO CARLOS.

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1067433- 97.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LAURIVAL LAÉRCIO GABRIELLI JÚNIOR, é apelado 15º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL.

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃOS

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃOS

Processos Distribuídos ao Conselho Superior da Magistratura

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 26/07/2021

TJSP - SEMA 1.1

PROCESSOS ENTRADOS EM 05/05/2021



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

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1042773-05.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1093050-59.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1027973-69.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1072583-25.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais

DICOGE 5.2

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

EDITAL

CORREIÇÃO ORDINÁRIA NA COMARCA DE CAMPINAS

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

FAZ SABER que designou CORREIÇÃO ORDINÁRIA na Comarca de CAMPINAS, nos dias 27 e 28 de julho de 2021, no 3º Tabelião de Notas; 4º Tabelião de Notas; 6º Tabelião de Notas; 7º Tabelião de Notas; 4º Oficial de Registro de Imóveis e Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º Subdistrito da Sede. FAZ SABER, ainda, que promoverá a abertura da correição às 10:00 hs do dia 27 de julho, nas dependências do 4º Oficial de Registro de Imóveis, e que durante os trabalhos serão recebidas quaisquer informações ou queixas, verbais ou por escrito, sobre os atos praticados nas unidades extrajudiciais. FAZ SABER, finalmente, que, além dos livros e classificadores obrigatórios, deverão permanecer em local de fácil acesso, para consulta imediata, o livro de visitas e correições, o livro diário das receitas e despesas e as guias de recolhimentos de custas e contribuições. Dado e passado na Corregedoria Geral da Justiça, em 19 de julho 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](#)

SEMA - DESPACHO Nº 1000690-63.2020.8.26.0405

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Osasco

DESPACHO Nº 1000690-63.2020.8.26.0405

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Osasco - Apelante: Ricardo de Babo Mendes - Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Osasco - Cuidase de recurso interposto em face da r. sentença de fl. 502/503, que julgou improcedente o pedido de providências formulado a pedido de Ricardo de Babo Mendes para não autorizar a averbação de consolidação da propriedade do imóvel matriculado sob o nº 35.250 no 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Osasco enquanto pendente ordem de indisponibilidade averbada. A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 551/552). É o relatório. DECIDO. Ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual nº 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito. Contudo, cuida-se, em verdade, de pedido de providências formulado a pedido do recorrente para autorizar a averbação de consolidação da propriedade do imóvel matriculado sob o nº 35.250 no 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Osasco enquanto pendente ordem de indisponibilidade averbada. Inexiste, pois, pretensão à prática de ato de registro em sentido estrito, cabendo à Corregedoria Geral da Justiça o julgamento do presente recurso. Portanto, incompetente o Colendo Conselho Superior da Magistratura, determino a remessa dos autos à Corregedoria Geral da Justiça. Providencie-se o necessário ao cumprimento desta decisão. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Adv: Hamilton Ymoto (OAB: 157684/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA - DESPACHO Nº 1002883-22.2020.8.26.0156

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Cruzeiro

DESPACHO Nº 1002883-22.2020.8.26.0156

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Cruzeiro - Apelante: Maria Cristina Teixeira Pinto Ferreira de Camargo - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cruzeiro - Cuida-se de apelação interposta por Maria Cristina Teixeira Pinto Ferreira de Camargo (fl. 147/161) contra a r. sentença de fl. 140/141. A ilustre Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 245/247). É o relatório. DECIDO. Ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-Lei Complementar Estadual n.º 3/1969 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O processo da dúvida é pertinente apenas quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 167, I, c. c. art. 203, II). No caso dos autos como ficou bem salientado na rogação feita pelo interessado (fl. 7 e 160), busca-se um cancelamento, o que se faz por averbação. Inexiste, assim, pretensão à prática de ato de registro stricto sensu, cabendo à Corregedoria Geral da Justiça o julgamento do presente recurso. Portanto, incompetente o Colendo Conselho Superior da Magistratura, determino a remessa dos autos à Corregedoria Geral da Justiça. Providencie-se o necessário ao cumprimento desta decisão. Publique-se. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Adv: Luiz Fabio Coppi (OAB: 100861/SP) - Amanda Carneiro Borges (OAB: 345356/SP) - Edmon Soares Santos (OAB: 248724/ SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0001497-05.2020.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, são apelados MAC LUCER CONSTRUÇÕES LTDA. E OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO CARLOS.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 0001497-05.2020.8.26.0566

Registro: 2021.0000381022

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0001497-05.2020.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, são apelados MAC LUCER CONSTRUÇÕES LTDA. E OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO CARLOS.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento, com observação, 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, 19 de maio de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 0001497-05.2020.8.26.0566

Apelante: Banco do Brasil S/A

Apelados: Mac Lucer Construções Ltda. e Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos

VOTO Nº 31.514

Registro de Imóveis - Apelação - Dúvida julgada improcedente - Legitimidade recursal da instituição financeira credora hipotecária - Óbice afastado - Registro de escritura pública de dação em pagamento - Suficiência da cientificação do credor hipotecário - Desnecessidade de anuência ante a ausência de previsão legal - Hipótese que não se amolda à lei N.º 8.004/90 - Direito de seqüela do direito real de hipoteca - Recurso não provido com observação.

1. Cuida-se de recurso de Apelação interposto por BANCO DO BRASIL S.A. contra a r. sentença de fl. 169/171 que julgou improcedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, afastando o óbice ao registro da escritura pública de dação em pagamento ante a desnecessidade de anuência do credor hipotecário.

Sustenta o recorrente, em síntese, que na qualidade de credor hipotecário do imóvel dado em pagamento pela empresa devedora ao terceiro interessado, deve anuir a transferência do bem, nos termos do art. 1º da Lei n.º 8.004/90, o que efetivamente não ocorreu.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou, preliminarmente, pelo reconhecimento da ilegitimidade recursal do apelante, e, no mérito, pelo desprovimento do recurso (fl. 202/206).

É o relatório.

2. Presentes seus pressupostos legais e administrativos, conheço do recurso.

De proêmio, afasto a alegada ilegitimidade recursal do apelante, sustentada pela D. Procuradoria Geral da Justiça.

Na qualidade de terceiro interessado, afetado pela sentença recorrida, ostenta o apelante legitimidade para recorrer, nos exatos termos do art. 202 da Lei n.º 6.015/73, que assim dispõe:

"Art. 202 - Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado."

No mérito o recurso não merece provimento.

Com efeito, Mac Lucer Construções Ltda apresentou a registro escritura de dação em pagamento e outras avenças, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Anexos de Tabelião de Notas do Distrito de Água Vermelha, da Comarca de São Carlos, firmada com a incorporadora Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda, tendo por objeto o imóvel da matrícula n.º 122.657 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, consistente em um terreno com incorporação imobiliária gravado com hipoteca em favor do ora recorrente.

O título foi prenotado sob n.º 405.451; o registro foi negado nos termos da nota devolutiva de fl. 13 com o seguinte conteúdo:

"A mera 'cientificação' do credor Banco do Brasil S/A, ora apresentada, não foi vista como suficiente para suplantar o óbice da hipoteca constante do R.07./M 122.657, tendo em vista o que determina a cláusula 21ª, §2º do contrato registrado, conforme decidido às fls. 261 e seguintes do Processo de Dúvida sob n.º 000.2438-86.2019.8.26.0566 da 4ª Vara Cível local, que transitou em julgado aos 08/10/2019".

Suscitada dúvida, cuidou a MM.ª Juíza Corregedora Permanente de julgá-la improcedente, autorizando o ingresso do título no fôlio real.

Relevante consignar que o título já fora apresentado anteriormente ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos e o registro foi negado com base em dois fundamentos: a) necessidade de anuência da instituição financeira credora; e subsidiariamente, b) necessidade de ao menos ciência da credora hipotecária.

Na oportunidade foi suscitada dúvida, autos do processo n.º 0002438-86.2019.8.26.0566, que foi julgada procedente, constando da r. decisão que:

"Conclui-se que o título não deve ser registrado porque não houve a prova da prévia cientificação do credor hipotecário nos termos do art. 292 da Lei de Registros Públicos e da cláusula vigésima primeira do contrato, celebrado entre a

incorporadora e a credora hipotecária" (fl. 63/66) (g.n).

Nestes termos, a apresentante Mac Lucer Construções Ltda. e a incorporadora Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda. notificaram o apelante, por meio da pessoa de Lucas Alberto Guassu, gerente geral da Agência Alexandrina (fl. 14) e apresentaram o título novamente ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos e tiveram o registro uma vez mais negado, nos termos da já mencionada nota devolutiva de fl. 13.

A dúvida, outra vez suscitada, foi julgada improcedente entendendo-se desnecessária a anuência do credor hipotecário e suficiente a cientificação da instituição financeira.

Pois bem.

A prévia cientificação do credor hipotecário, como exigido na r. decisão de fl. 63/66, que julgou procedente a dúvida anteriormente suscitada, foi cumprida pela apresentante (fl. 14), não havendo razão para exigência diversa posterior do Oficial.

Restou expressamente dispensada a anuência da instituição financeira como condição para o pretendido registro.

A r. decisão de fl. 63/66 afastou um dos óbices lançados pelo Registrador destacando inexistir "norma jurídica exigindo a anuência do credor hipotecário", mantendo apenas a necessidade de cientificação da instituição financeira credora, o que foi devidamente cumprido por Mac Lucer Construções Ltda e pela incorporadora.

A questão, ademais, não se amolda às disposições da Lei n.º 8.004/90, que trata do Sistema Financeiro da Habitação.

Consoante dispõe o art. 1º de mencionado Diploma Legal:

"Art. 1º O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta lei.

Parágrafo único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora".

Nos termos de referida Lei especial o mutuário do SFH somente pode alienar o imóvel gravado com a concomitante transferência do financiamento e com interveniência obrigatória da instituição financeira.

Na hipótese, contudo, não houve financiamento por referido sistema e sim financiamento da obra de edificação do empreendimento dando-se em hipoteca o imóvel objeto da matrícula n.º 122.657.

Cuida-se, em verdade, de dação em pagamento de futuras unidades autônomas realizada pela incorporadora e não pelo mutuário do Sistema Financeiro da Habitação, inexistindo, pois, disposição legal acerca da anuência do credor hipotecário.

Não se observa, assim, impedimento à alienação do bem gravado posto não perder o proprietário o "jus disponendi", transferindo-o ao adquirente, juntamente com o ônus que o grava.

Nos dizeres de Caio Mário da Silva Pereira:

"A alienação transfere o domínio do imóvel; mas este passa ao adquirente com o ônus hipotecário transit cum onere suo" (Instituições de Direito Civil, 18. Ed. Rio de Janeiro, Forense, 2003, v. IV, p. 386).

E, a sequela constitui um dos efeitos dos direitos reais de garantia, provocando a aderência do ônus à coisa, acompanhando-a em poder de quem se encontra.

Nesta ordem de ideias, cumpre destacar ainda que a apresentante Mac Lucer Construções Ltda. declarou sua ciência sobre a hipoteca na escritura pública de modo que a dívida estará garantida pelos direitos próprios ao referido instituto.

No ponto, não é demais lembrar o teor do art. 1475 do Código Civil:

"É nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado".

Relevante consignar, ainda, que do V. Acórdão de fl. 117/121 infere-se que foi dado provimento ao Agravo de Instrumento interposto por Mac Lucer Construções Ltda. em face do ora recorrente, concluindo-se pela inexistência de fraude à execução ou até fraude contra credores.

De mais a mais, eventual reconhecimento da existência de fraude à execução, como aventado pela Apelante, implicaria, em tese, apenas na ineficácia da alienação.

Finalmente, contudo, de rigor a revogação da parte final da r. sentença de fl. 169/171 que determinou o registro do título constando a "informação de que a hipoteca foi constituída na forma da mencionada súmula, isentando os adquirentes das unidade autônomas", uma vez que o ponto extrapola o objeto da dúvida, inexistindo, ademais, previsão legal para averbação da existência e aplicação da Súmula 308 do STJ.

3. Por essas razões, nego provimento ao recurso, com observação.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1067433-97.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LAURIVAL LAÉRCIO GABRIELLI JÚNIOR, é apelado 15º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1067433-97.2020.8.26.0100

Registro: 2021.0000361665

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1067433- 97.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LAURIVAL LAÉRCIO GABRIELLI JÚNIOR, é apelado 15º 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, 4 de maio de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1067433-97.2020.8.26.0100

Apelante: Laurival Laércio Gabrielli Júnior

Registro de Imóveis - Escritura pública de instituição de bem de família - Título qualificado negativamente - Indisponibilidade decorrente de penhora em favor da Fazenda Nacional que impede qualquer ato de disposição do bem, que não a forçada - Exigência de levantamento da constrição averbada na matrícula - A situação registral a ser analisada é aquela existente no momento em que apresentada a escritura para registro - Inadmissibilidade de registro condicional - Instituição voluntária do bem de família, com o registro obrigatório no ofício imobiliário da situação do bem, que se destina ao abrigo ou proteção familiar - Ato que não importa em alienação do imóvel, o qual permanece sob o domínio do devedor do crédito que originou a penhora - Instituição do bem de família ineficaz em relação à credora que penhorou o imóvel anteriormente, por força do direito de sequela - Óbice afastado - Dá-se provimento ao recurso interposto.

1. Trata-se de apelação interposta por Laurival Laercio Gabrielli Júnior contra a sentença proferida pela MM.^a Juíza Corregedora Permanente do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, objetivando o registro de escritura pública de instituição de bem de família tendo por objeto o imóvel matriculado sob no 2.098 junto à referida serventia imobiliária (fl. 218/220).

O registrador emitiu nota de devolução, consignando que "o imóvel (...) encontra-se gravado pela penhora objeto da AV. 10 na matrícula nº 2.098, em favor da Fazenda Nacional, o que torna o imóvel indisponível, conforme § 1º do artigo 53 da Lei 8212/91". Assim, exigiu o prévio cancelamento da referida penhora (fl. 18).

Alega o apelante, em síntese, que reside no imóvel com sua família, desde 1985, razão pela qual o bem já estava protegido, nos termos do art. 1º da Lei nº 8.009/90, antes mesmo da averbação da penhora em favor da Fazenda Nacional. Nesse sentido, afirma que o imóvel, sendo bem de família, não poderia ser penhorado por expressa disposição legal. Defende, também, a possibilidade da prática do ato de registro sob condição, ou seja, garantindo a proteção legal do bem de família enquanto não houver decisão judicial em sentido contrário, nos autos da ação de embargos à execução fiscal em que se discute a impenhorabilidade do bem. Por fim, sustenta que a indisponibilidade, se admitida, atingiria apenas a meação do executado e não, de sua esposa, ressaltando que, à época da lavratura do ato, ficou expressamente constando da escritura de instituição de bem de família que não havia indisponibilidade do bem (fl. 225/235).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 263/266).

É o relatório.

2. Busca o apelante o registro da escritura de instituição de bem de família tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 2.098 junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fl. 117/124).

Desde logo, é preciso anotar que, diferentemente do que sustenta o apelante, não há como se admitir o registro condicional, subordinado ao futuro julgamento dos embargos à execução que tramita perante a Justiça Federal (Processo nº 0003404-17.2013.4.03.6133). A respeito, merece ser transcrito ilustrativo trecho do voto vencedor proferido pelo Desembargador Márcio Martins Bonilha, na Apelação Cível nº 82.230-0/0, da Comarca de Piracicaba:

"Cumpre, inicialmente, ressaltar que não há como admitir o registro condicional, subordinado à futura apresentação de determinado documento, ou certidão explicativa. A legalidade da desqualificação é aferida tomando-se como parâmetro o momento exato da suscitação da dúvida, independentemente de documentos novos acostados aos autos no curso do procedimento, ou prometidos pelo interessado.

Lembre-se que admitir o cumprimento de exigências no curso do procedimento acarretaria a indevida prorrogação da prenotação, em detrimento potencial de outros titulares de direitos posicionais contraditórios (...)"

É que a dúvida, se não prejudicada, comporta apenas duas soluções: procedência ou improcedência. Jamais poderá ser julgada improcedente para deferimento da prática de ato de registro condicionado a um evento futuro e incerto.

Ainda, no que diz respeito à alegação de que o imóvel em questão é destinado à moradia do apelante e sua família desde 1985 e que, portanto, a proteção legal decorrente do disposto na Lei nº 8.009/90 antecede a averbação da penhora em favor da Fazenda Nacional, importa lembrar que o título é qualificado pelo Oficial do registro de imóveis segundo as regras vigentes ao tempo em que a inscrição (lato sensu) foi rogada. Assim, mesmo que na escritura de

instituição de bem de família não tenha constado a indisponibilidade decorrente da penhora averbada na matrícula, a situação registral a ser analisada é aquela existente no momento em que apresentada a escritura para registro.

No caso concreto, a recusa do registrador está fundada na exigência de cancelamento da averbação de penhora do referido imóvel em favor da Fazenda Nacional e consequente levantamento da indisponibilidade do bem.

A propósito da indisponibilidade, prevê o art. 53, § 1º, da Lei nº 8.212/91:

Art. 53. Na execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exeqüente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor.

§ 1º Os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis.

A redação da norma permite concluir que, penhorado o imóvel por dívida ativa da União, de suas autarquias ou de suas fundações públicas, de pronto estará indisponível o bem. E a indisponibilidade, decorrente da penhora em favor da Fazenda Nacional, impede qualquer ato de disposição do bem, que não a forçada. Sobre o tema, há inúmeros precedentes deste C. Conselho Superior da Magistratura: Apelação Cível nº 3003761-77.2013.8.26.0019, Rel. Elliot Akel, j. 03.06.2014; Apelação Cível nº 1003418-87.2015.8.26.0038, Rel. Pereira Calças, j. 25.04.2016; Apelação Cível nº 0006500-59.2019.8.26.0344, Rel. Pinheiro Franco, j. 10.12.2019.

Nesse contexto, é preciso ponderar se a instituição de bem de família importa em alienação voluntária do imóvel.

Pois bem. O Código Civil não traz uma definição específica sobre o instituto, nem seu conceito, apenas prevendo sua existência, forma de constituição e finalidade. Nesse sentido, dispõem os arts. 1.711 e 1.712 do referido diploma legal:

Art. 1.711. Podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantidas as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial.

Parágrafo único. O terceiro poderá igualmente instituir bem de família por testamento ou doação, dependendo a eficácia do ato da aceitação expressa de ambos os cônjuges beneficiados ou da entidade familiar beneficiada.

Art. 1.712. O bem de família consistirá em prédio residencial urbano ou rural, com suas pertencas e acessórios, destinando-se em ambos os casos a domicílio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família.

Para Cristiano Chaves e Nelson Rosenthal ("Direito das Famílias". Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, pp. 702/703), o instituto é uma forma de afetação de bens a um destino especial, visando assegurar a dignidade humana dos componentes de uma família, garantindo sua sobrevivência, com base no mínimo existencial de patrimônio, para a realização da justiça social. Caio Mário da Silva Pereira ("Instituições de Direito Civil: direito de família", 23ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, v. 5, p. 244) entende que "o bem de família é uma forma de afetação de bens a um destino especial que é ser a residência da família, e, enquanto for, é impenhorável por dívidas posteriores à sua constituição, salvo provenientes de impostos devidos pelo próprio prédio". De seu turno, Sílvio de Salvo Venosa ("Direito Civil: Direito de família", 9ª ed. São Paulo: Atlas, 2009, pp. 384/386) transmite o pensamento de Serpa Lopes, para quem o bem de família é um condomínio sui generis, no qual nenhum dos cotitulares possui uma quota parte, ensejando uma coletividade que abarca o instituto, representada pelo chefe da família.

Assim, conclui:

"Trata-se da destinação ou afetação de um patrimônio em que opera a vontade do instituidor, amparada pela lei. É uma forma de tornar o bem como coisa fora do comércio, em que são combinadas a vontade da lei e a vontade humana. Nesse diapasão, o bem de família fica isento de execução por dívidas posteriores sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio ou despesas de condomínio (art. 1.715)".

A instituição voluntária do bem de família, com o registro obrigatório no ofício imobiliário da situação do bem, destina-se ao abrigo ou proteção familiar. Com isso, o imóvel em que a família está domiciliada torna-se impenhorável (isento de dívidas futuras, salvo obrigações tributárias referentes ao bem e despesas condominiais - art. 1.715 do Código Civil) e inalienável (só poderá ser alienado com a autorização dos interessados, cabendo ao Ministério Público intervir quando houver participação de incapaz - art. 1.717 do Código Civil), até a morte de ambos os cônjuges e a maioria dos filhos, desde que não sujeitos a curatela (art. 1.722 do Código Civil).

Como se vê, a instituição do bem de família não se consubstancia numa transferência de domínio, ou seja, não equivale à alienação do imóvel. Ao contrário, o imóvel permanece sob o domínio do devedor do crédito que originou a penhora em questão.

A respeito, ressalta Caio Mário da Silva Pereira que:

"Não se verifica uma transmissão (salvo constituição por terceiros), porque a coisa não sai da propriedade do pater familias, e não ocorre a criação de um condomínio, pela razão de nenhum dos membros do grupo familiar ter uma quota ideal do imóvel. Se se atentar para o fato de que com a morte dos cônjuges e a maioria dos filhos se opera, pleno iure, a sua extinção, da mesma forma que esta pode ser declarada a requerimento dos interessados, se o bem tiver deixado de preencher o requisito de sua destinação, concluir-se-á que não sofre a coisa, como objeto de relação jurídica, uma alteração essencial na sua natureza. É, e continua sendo objeto do direito de propriedade do instituidor, mas afetado a uma finalidade, sub conditione da utilização como domicílio dos membros da família" ("Instituições de Direito Civil". 28ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2010, p. 230).

Ademais, em relação à credora que penhorou o imóvel a instituição do bem de família é ineficaz, por força do direito de seqüela. Em princípio, responderá o imóvel pelos débitos pretéritos, certo que eventual impenhorabilidade decorrente de lei deverá ser discutida nos autos dos embargos à execução que está em curso perante a Justiça Federal.

Nesse cenário, o registro da escritura pública de instituição de bem de família, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 2.098 junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, não pode ser obstado, sendo de rigor o afastamento, no caso concreto, da exigência de prévio levantamento da penhora averbada em favor da Fazenda Nacional (AV. 10 - fl. 117/124), que deu ensejo à indisponibilidade do bem (art. 53, § 1º, da Lei 8.212/91).

3. À vista do exposto, pelo meu voto, dou provimento à apelação interposta, para julgar a dúvida improcedente.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃOS

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃOS

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 0001497-05.2020.8.26.0566 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São Carlos - Apelante: Banco do Brasil S/A - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos - Apelado: Mac Lucer Construções Ltda. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento, com observação, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - APELAÇÃO - DÚVIDA JULGADA IMPROCEDENTE - LEGITIMIDADE RECURSAL DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CREDORA HIPOTECÁRIA - ÔBICE AFASTADO - REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO - SUFICIÊNCIA DA CIENTIFICAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO - DESNECESSIDADE DE ANUÊNCIA ANTE A AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL - HIPÓTESE QUE NÃO SE AMOLDA À LEI N.º 8.004/90 - DIREITO DE SEQUELA DO DIREITO REAL DE HIPOTECA - RECURSO NÃO PROVIDO COM OBSERVAÇÃO. - Advs: João Batista Botelho Neto (OAB: 237563/SP) - Simone Cazarini Ferreira (OAB: 252173/ SP) - Jonathas Augusto Busanelli (OAB: 247195/SP) - Luiz Gustavo Busanelli (OAB: 150223/SP)

Nº 1067433-97.2020.8.26.0100 - 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: Laurival Laércio Gabrielli Júnior - Apelado: 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - ESCRITURA PÚBLICA DE INSTITUIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA - TÍTULO QUALIFICADO NEGATIVAMENTE - INDISPONIBILIDADE DECORRENTE DE PENHORA EM FAVOR DA FAZENDA NACIONAL QUE IMPEDE QUALQUER ATO DE DISPOSIÇÃO DO BEM, QUE NÃO A FORÇADA - EXIGÊNCIA DE LEVANTAMENTO DA CONSTRUÇÃO AVERBADA NA MATRÍCULA - A SITUAÇÃO REGISTRAL A SER ANALISADA É AQUELA EXISTENTE NO MOMENTO EM QUE APRESENTADA A ESCRITURA PARA REGISTRO - INADMISSIBILIDADE DE REGISTRO CONDICIONAL - INSTITUIÇÃO VOLUNTÁRIA DO BEM DE FAMÍLIA, COM O REGISTRO OBRIGATÓRIO NO OFÍCIO IMOBILIÁRIO DA SITUAÇÃO DO BEM, QUE SE DESTINA AO ABRIGO OU PROTEÇÃO FAMILIAR - ATO QUE NÃO IMPORTA EM ALIENAÇÃO DO IMÓVEL, O QUAL PERMANECE SOB O DOMÍNIO DO DEVEDOR DO CRÉDITO QUE ORIGINOU A PENHORA - INSTITUIÇÃO DO BEM DE

Processos Distribuídos ao Conselho Superior da Magistratura

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 26/07/2021

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 26/07/2021

Embargos de Declaração Cível 1

Total 1

1000073-45.2019.8.26.0080/50000; 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; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Cabreúva; Vara Única; Dúvida; 1000073-45.2019.8.26.0080; Registro de Imóveis; Embargte: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cabreúva; Advogado: Renan Araujo Ferreira (OAB: 388963/SP); Embargda: Alessandra Souza Pupin Misse; Advogado: Daniel de Oliveira Virginio (OAB: 274018/ SP); Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

[↑ Voltar ao índice](#)

TJSP - SEMA 1.1

PROCESSOS ENTRADOS EM 05/05/2021

PROCESSOS ENTRADOS EM 05/05/2021

1000073-45.2019.8.26.0080/50000; 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; Comarca: Cabreúva; Vara: Vara Única; Ação: Dúvida; Nº origem: 1000073-45.2019.8.26.0080; Assunto: Registro de Imóveis; Embargte: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cabreúva; Advogado: Renan Araujo Ferreira (OAB: 388963/SP); Embargda: Alessandra Souza Pupin Misse; Advogado: Daniel de Oliveira Virginio (OAB: 274018/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1042773-05.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1042773-05.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Valderez Sola - Mapfre Vera Cruz Seguradora S/A e outro - Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido de providências formulado pelo Oficial do 1º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Valderez Sola. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe. P.R.I.C. - ADV: GILBERTO RIBEIRO DE OLIVEIRA (OAB 339065/SP), MAURICIO MARQUES DOMINGUES (OAB 175513/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1042773-05.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Requerido: Valdez Sola

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

Vistos.

Trata-se de pedido de providências formulado pelo Oficial do 1º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Valdez Sola, relativo ao imóvel objeto da matrícula n.24.487 daquela serventia.

O Oficial informa que a parte apresentou, por seu advogado, pedido de averbação acerca da existência de ação judicial, de bloqueio da matrícula contra alienação fiduciária e possíveis atos expropriatórios, de suspensão de atos vinculados a cédula de crédito bancário, de bloqueio de título registrado e de publicidade do ato, tudo visando preservação de direitos.

A negativa se deu porque o Oficial entende que tais providências exigem ordem judicial expressa.

A parte suscitada se manifestou às fls.86/90, informando que move ação judicial para recebimento de seguro, a qual pretende seja averbada na matrícula do imóvel com fundamento no artigo 54 da Lei n. 13.097/15, uma vez que o pedido foi julgado improcedente em primeiro grau, o que gera estado de perigo (risco de o bem ser expropriado enquanto se aguarda o julgamento dos recursos interpostos); que, diante de sua situação jurídica, as providências são adequadas para proteção do direito ameaçado, além de meio eficaz para mitigar injustiças.

O Ministério Público opinou pela inviabilidade do pedido de bloqueio e alegação de nulidade do título registrado, requerendo a intimação do banco e da seguradora para se manifestarem sobre a questão da averbação (fls.105/106).

A seguradora se manifestou às fls.113/116, relatando a ação que envolve as partes e concordando com o posicionamento do Ministério Público.

O Banco Santander não se manifestou (fl.134).

Por fim, o Ministério Público opinou pelo indeferimento integral dos pedidos (fls. 138/139).

É o relatório.

Fundamento e decido.

No mérito, o pedido de providências é improcedente. Vejamos os motivos.

Primeiramente, a parte suscitada requer a averbação, junto à matrícula do imóvel, de informação acerca do ajuizamento de ação de obrigação de fazer (processo de autos nº1084175-37.2019.8.26.0100, cuja cópia da inicial vem às fls.20/31) que move em face do Banco Santander e da seguradora Mapfre, buscando quitação da cédula de crédito bancário garantida por alienação fiduciária do imóvel (R.06 da matrícula nº24.487 - fl.78), sob o fundamento de ocorrência de sinistro previsto em contrato de seguro prestamista vinculado.

Contudo, o caso concreto não se enquadra nas hipóteses legais de averbação premonitória, como sustenta a parte requerente (artigo 54 da Lei n.13.097/15, que faz referência aos artigos 615-A e 593, II, do CPC/73, atuais artigos 828 e 792, I, do CPC/15).

Com efeito, a averbação premonitória prevista no artigo 828 e referida no artigo 792, ambos do atual CPC, pressupõe a admissão de execução, sendo opção do exequente para viabilizar a satisfação do seu crédito, advertindo possíveis adquirentes sobre eventual fraude à execução.

Observe-se que se trata de ação de conhecimento a proposta pela parte interessada, que não se caracteriza como real ou pessoal reipersecutória (artigo 54, I, da Lei n. 13.097/15). Por meio de tal feito, busca-se reconhecimento de quitação de contrato financeiro, do qual o imóvel é mera garantia.

Já averbação sobre a existência de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência depende de decisão judicial (artigo 54, IV, da Lei n. 13.097/15), a qual deve ser proferida, evidentemente, pelo juízo que processa a causa e tem amplo conhecimento dos fatos, sendo matéria vedada a debate nesta estreita via administrativa.

A limitação do contraditório neste feito também inviabiliza o pedido de bloqueio da matrícula, que, no caso concreto, vem fundado em mera expectativa de direito, o qual já foi negado em primeira instância, com revogação da liminar que suspendeu a exigibilidade das prestações do financiamento (fls.64/69).

Quanto à suspensão de atos vinculados a cédula de crédito bancário, também é medida que depende de ordem judicial a ser buscada na via própria, destacando-se que já se estabeleceu o juízo natural da causa, o qual, inclusive, já decidiu sobre essa questão.

Ademais, a cobrança, a constituição em mora do devedor e a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário são autorizados pela Lei n. 9.514/97, que regula a matéria.

Outrossim, quanto à nulidade do título averbado, não foi apontado qualquer vício de qualificação. Pelo contrário, o registro espelha fielmente a cédula de crédito copiada às fls.32/41. Com a inicial, vieram apenas elementos que sugerem suposto vício intrínseco ao título.

Pelo princípio da legitimação (eficácia do registro), os vícios reconhecíveis pela via administrativa são apenas aqueles comprováveis de pleno direito que resultem de erros evidentes extrínsecos ao título, sem necessidade de exames de outros documentos ou fatos (artigos 214, caput, e 252 da Lei n. 6.015/73).

Em outras palavras, o ato registral que se pretende modificar está formalmente perfeito pois adstrito ao título de origem.

Não é demais lembrar que este juízo possui competência administrativa e disciplinar e não pode analisar questões de direito material que envolvam o negócio jurídico, consoante reiterada jurisprudência da E. Corregedoria Geral de Justiça:

"NULIDADE DO REGISTRO. Artigo 214 da Lei de Registros Públicos. Nulidade do Registro (modo) e não do título. Somente é cabível na via administrativa o conhecimento de vício atinente à nulidade direta do registro e não do título (vício intrínseco). Nulidade do título somente é passível de conhecimento na via jurisdicional - Recurso não provido" (CGJ proc. n. 1050759-49.2017.8.26.0100, DJ 13.03.2018).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - registro de alienação fiduciária - eventuais vícios do título que só podem prejudicar o registro, por via oblíqua, mediante atuação da jurisdição - via administrativa inapropriada - art. 214, da Lei nº 6.015/73, inaplicável - Recurso desprovido" (CGJ proc. n. 0006400-50.2013.8.26.0236, DJ 11/10/16).

"REGISTRO DE IMÓVEIS. Pedido de Providências que visa cancelar ou retificar o registro Inexistência de nulidade formal e extrínseca, relacionada exclusivamente ao registro - Inaplicabilidade do artigo 214 da Lei de Registros Públicos - Vício exclusivo do título, de natureza intrínseca. Hipótese que se enquadra no artigo 216 da Lei de Registros Públicos Recurso não provido" (CGJ parecer n. 2015/76433, DJ 07/07/15).

Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido de providências formulado pelo Oficial do 1º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Valdez Sola.

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

Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 22 de julho de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

Processo 1093050-59.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - José Artur Pereira e outros - 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - Sp - Municipalidade de São Paulo - Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido de providências formulado por José Artur Pereira, Sandra Regina Ferreira Pereira e Luiz Otávio Ferreira dos Santos, encaminhado pelo Oficial do 9º Registro de Imóveis da Capital. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe. P.R.I.C. - ADV: ZULMIRA MONTEIRO DE ANDRADE LUZ (OAB 62145/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1093050-59.2020.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: José Artur Pereira e outros

Requerido: 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - Sp

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

Vistos.

Trata-se de pedido de providências formulado por José Artur Pereira, Sandra Regina Ferreira Pereira e Luiz Otávio Ferreira dos Santos, encaminhado pelo Oficial do 9º Registro de Imóveis da Capital, para retificação das descrições dos imóveis das matrículas n. 64.002 e 64.010 daquela serventia (alteração das distâncias em relação à esquina), originalmente com cadastros municipais de números 116.428.0032-4 e 116.428.0033-2, respectivamente.

Informa o Oficial que proprietário anterior dos imóveis, lotes de terreno, edificou duas casas geminadas sobre a área total de ambos os lotes, com solicitação equivocada de averbação do prédio n. 64 na matrícula n. 64.002 (Av.3) e do prédio n. 68 na matrícula n. 64.1010 (Av.3); que, posteriormente, houve pedido de averbação, também equivocada, para troca do número do cadastro municipal entre os imóveis (Av.6 da matr. n. 64.002 e Av.8 da matr. n. 64.010); que os equívocos resultaram em vinculação incorreta entre as matrículas, os prédios e os cadastros municipais, já que o correto seria o seguinte: matrícula 64.002 - distância da esquina 74,50 - cadastro 116.428.0032-4 - nº 68, e matrícula 64.010 - distância da esquina 79,50 - cadastro 116.428.0033-2 - nº 64; que, não obstante as descrições dos imóveis nas aberturas das matrículas estivessem corretas, a parte requerente pleiteia a alteração das distâncias de ambos com relação à esquina na descrição tabular para resolução das distorções.

O Oficial sustenta que a pretensão é contrária às orientações da E. Corregedoria Geral de Justiça, sugerindo a permuta dos imóveis entre os interessados, mas que necessário reconhecer que o defeito em estudo já constava do registro no momento da aquisição pelos atuais proprietários, ora requerentes; que os equívocos registrais não puderam ser identificados na época em que averbados; que o pedido ultrapassa os parâmetros das decisões administrativas, porém, em caso parecido, mas não idêntico, este juízo já autorizou a correção da descrição tabular (processo de autos n. 0347975-24.2009.8.26.0100)

Vieram documentos às fls. 05/32.

O Ministério Público opinou pela improcedência (fls. 37/39 e 57).

Houve manifestação da municipalidade às fls. 45/46 e 49/51, confirmando que as descrições tabulares, se consideradas as distâncias dos lotes até a esquina da rua Paramoti, estão incorretas, embora não houvesse defeito na abertura das matrículas; que o reposicionamento das matrículas não altera a posição dos números dos cadastros do imóveis (SQLs) na quadra fiscal nem o cadastro imobiliário Fiscal, pelo que não se opõe à alteração tabular da distância dos lotes na forma pretendida, se assim entender o juízo. Juntou documento à fl. 52.

Em nova manifestação, o Oficial não se opôs à solução almejada pela parte requerente diante da concordância da municipalidade, com a ressalva de que a medida é extremamente atípica e depende da determinação deste juízo.

É o relatório.

Fundamento e decido.

No mérito, o pedido é improcedente. Vejamos os motivos.

Em que pesem as manifestações favoráveis do Oficial e da municipalidade condicionadas à concordância deste juízo, a solução das divergências tabulares na forma pretendida não encontra amparo legal e jurisprudencial.

A E. Corregedoria Geral de Justiça, em recente decisão proferida em caso análogo, aprovando parecer de lavra da MM. Juíza Assessora da Corregedoria Letícia Grafa Benitez (Parecer 108/2021-E - Processo de autos 1046024-16.2017.8.26.0506 - j.15.04.2021), reforçou entendimento de que inviável a simples troca de descrições dos imóveis nas matrículas, o que implicaria modificação da declaração de vontade das partes e da substância dos negócios jurídicos realizados (nossos destaques):

"PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - APELAÇÃO RECEBIDA COMO RECURSO ADMINISTRATIVO - RETIFICAÇÃO DE REGISTRO - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS DE ACORDO COM OS TÍTULOS QUE LHE DERAM ORIGEM - DESCABIMENTO - DESPROVIMENTO DO RECURSO.

(...) A partir da análise comparativa dos dados acima colacionados infere-se que a matrícula nº 51.286 está em consonância com o título que lhe deu origem (fl. 56/58) e com a Av. 1 da transcrição nº 21.844, a não autorizar a hipótese de retificação pretendida.

Conquanto, de fato, o imóvel de nº 90 corresponda ao lote 15 nos cadastros municipais (fl. 15/17 e 22), certo é que, do ponto de vista registrário, erro não houve. Os registros correspondem exatamente aos títulos que lhes deram origem.

Assim, inviável a simples troca de descrições dos imóveis nas matrículas, que implicaria modificação da declaração de vontade das partes e da substância dos negócios jurídicos realizados (...)"

Nessa mesma linha, decisões anteriores da E. Corregedoria Geral de Justiça, cuja ementa de uma delas foi reproduzida no parecer supramencionado (também com nossos destaques):

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Registro de cédulas de crédito imobiliário, com alienação fiduciária em garantia - Títulos e registros que atribuem aos interessados os bens de modo invertido (imóvel X para A e imóvel Y para B, quando o correto seria, segundo o apelante, Imóvel X para B e imóvel Y para A) - Pretensão de retificação para acertamento das propriedades em relação aos respectivos ocupantes - Ausência de erro no registro - Impossibilidade de retificação da escritura - Situação que extrapola as específicas hipóteses de retificação previstas nas NSCG.I (itens 53 e 54 do Capítulo XIV das NSCGJ) e que implicaria modificação da declaração de vontade das partes e da substância do negócio jurídico realizado. Recurso desprovido" (CGJ - Parecer 417/2017-E - Processo 1046024-16.2017.8.26.0506 - j.07.12.2017).

"Registro De Imóveis - Pedido de Retificação - Alegada Existência de Erro Relativo ao Numero Cadastral Municipal Lançado na Matrícula - Registro Realizado de Acordo com os Documentos Apresentados - Erro Registrário Afastado - Remessa da Interessada as Vias Ordinárias" (CGJ - Parecer 244/2019-E - Processo n. 1060942-16.2016.8.26.0100 - j.17.05.2019).

De fato, o contido no art. 213 da Lei n. 6.015/73 não deixa dúvidas de que a retificação do registro tem como pressupostos omissão ou erro nas qualificações objetiva/subjetiva, nas confrontações e nas medidas perimetrais, além da necessidade de atualização de logradouro público ou de retificação decorrente de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação, dentre outras situações análogas:

"Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas".

Nada disso se verifica no caso.

Note-se a afirmação do Oficial de que não houve defeito registrário nas aberturas das matrículas (fls. 02/03), que foram realizadas em conformidade com os documentos apresentados, sendo certo que as divergências entre a situação de fato e o contido nos registros tabulares decorreram de averbações equivocadas a partir das construções havidas em ambos os lotes de terreno.

O que se conclui, portanto, é que não cabe retificação dos registros sem a constatação de erro ou omissão nas descrições tabulares dos imóveis das matrículas n. 64.002 e 64.010 nesta via administrativa.

Vale anotar, por fim, que o caso específico difere daquele apontado pelo Oficial (processo de autos n. 0347975-24.2009.8.26.0100), já que lá, pelo que se extrai da decisão copiada às fls. 24/25, havia divergência entre o contido na escritura pública e na descrição tabular.

Nesse contexto, de ausência de previsão legal para alteração de descrições tabulares realizadas de acordo com a vontade das partes e a substância do negócio jurídico, de rigor o indeferimento do pedido conforme o entendimento da instância superior, podendo a parte interessada valer-se das vias ordinárias para correção das averbações equivocadas.

Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido de providências formulado por José Artur Pereira, Sandra Regina Ferreira Pereira e Luiz Otávio Ferreira dos Santos, encaminhado pelo Oficial do 9º Registro de Imóveis da Capital.

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

Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 23 de julho de 2021.

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1027973-69.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1027973-69.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - M.F.Z.E.I. - - E.S.C.M.M.F. - - M.F.C.C.I. - - C.S.M.F. - Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Benacchio VISTOS, Cuida-se de representação formulada pelo Síndico Dativo da Massa Falida de Construtora Schimidt Ltda., ZR Empreendimentos Imobiliários Ltda., Exdadex Sociedade Comercial de Madeiras Ltda. e Comecon Construtora e Importadora Ltda., por determinação do MM. Juízo da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais desta Capital, em face do Senhor 6º Tabelião de Notas da Capital, solicitando a apuração de eventuais irregularidades na lavratura de Escrituras Públicas de Compra e Venda outorgadas por ZR Empreendimentos Imobiliários Ltda.. Os autos foram instruídos com os documentos de fls. 05/160. Determinou-se o bloqueio dos atos notariais combatidos, lavrados a partir de 17.03.2008 (fls. 161 e 237). O Senhor Tabelião prestou esclarecimentos às fls. 164/191, 207/215, 227/229 e 240, inclusive juntando pertinente documentação. O Senhor Representante manifestou-se às fls. 196/198, 218/219 e 241. O Ministério Público acompanhou o feito e manifestou-se conclusivamente às fls. 222/225 e 234/235. É o breve relatório. DECIDO. Trata-se de pedido de providências do interesse da Massa Falida de Construtora Schimidt Ltda., ZR Empreendimentos Imobiliários Ltda., Exdadex Sociedade Comercial de Madeiras Ltda. e

Comecon Construtora e Importadora Ltda., representadas por seu Síndico Dativo, em face do Senhor 6º Tabelião de Notas da Capital. Narra o Senhor Síndico que entrou com a presente representação por determinação do MM. Juízo da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais desta Capital, no bojo dos autos da falência de nº 0052784-19.1998.8.26.0100, que solicitara a apuração de eventuais irregularidades na lavratura de Escrituras Públicas de Compra e Venda outorgadas pela indicada empresa. Os pontos questionados pelo d. Juízo Falimentar, em suma, referem que (i) os sócios não mais representavam a empresa após a declaração de sua falência; (ii) os escreventes autorizados do Tabelionato compareciam à sede da empresa falida para a lavratura dos atos, mesmo com as atividades da companhia já cessada e (iii) um dos sócios, Senhor O. W. H. supostamente apresentava sinais de senilidade, conforme se apurou nos autos da interdição nº 1040264-12.2008.8.16.0002. Os atos questionados foram realizados entre 20.09.2010 e 16.10.2013, conforme listagem às fls. 45/46, sob a responsabilidade do antigo Titular, que faleceu aos 17.02.2017. Posteriormente, estendeu-se o período para a data a partir de 17.03.2008. Ainda, consta que a falência da Construtora Schmit Ltda. foi declarada em 17.12.1998 e aos 17.03.2008 houve a extensão dos efeitos do falimento à ZR Empreendimentos Imobiliários Ltda., Exdadex Sociedade Comercial de Madeiras Ltda. e Comecon Construtora e Importadora Ltda.. A seu turno, o Senhor 6º Tabelião de Notas desta Capital, que foi investido na delegação em momento muito posterior à lavratura dos atos, esclareceu que todas as formalidades legais e acatelasórias foram adotadas quando da realização dos instrumentos públicos, havendo inclusive o arquivamento dos atos societários e fichas cadastrais da JUCESP, referente à empresa, que não indicavam sua falência e legitimavam a representação pelo sócio O. W. H.. Destacou, no mais, que somente em 08.05.2017 a JUCESP foi informada e passou a dar publicidade ao falimento da empresa Z.R. Empreendimentos Imobiliários Ltda. Igualmente, referiu que o próprio MM. Juízo da Falência noticiou que as empresas mantiveram atividades "regulares" após o falimento e que houve falha na divulgação dos fatos, inclusive aos Registros de Imóveis, que tardaram a fazer as apropriadas anotações no fôlio real, de modo que o Tabelionato não pode ser apontado como faltoso na lavratura dos atos. Ainda, fez constar de sua manifestação, o d. Titular, que até a data de sua consulta (29.03.2021), a Central de Indisponibilidade e a Receita Federal não indicam a falência da empresa. Em resposta aos questionamentos efetuados pelo Senhor Representante, afirmou o Senhor Notário que os escreventes que lavraram os atos compareceram, por vezes, ao escritório da empresa e aos endereços dos adquirentes, não havendo nada sido reportado como fora do comum a indicar o estado falimentar da vendedora. No que tange ao estado de saúde de O. W. H., asseveraram os escreventes que com ele tiveram contato, e até hoje laboram na unidade, que o comportamento do sócio não indicava qualquer estado de enfermidade ou senilidade, sendo certo que por diversas vezes compareceu pessoalmente e desacompanhado à sede da serventia extrajudicial. Nesse sentido, esclareceu o Titular que faz parte da rotina de cautelas notariais a rígida avaliação do discernimento das partes envolvidas nos atos realizados. Adicionalmente, em relação à extração de certidões negativas das empresas e dos sócios, apontou o Senhor Delegatário que não constam arquivamentos de tais certificados nos classificadores da unidade. Não obstante, ressaltou que na alienação de imóveis de pessoa jurídica constituída para esse propósito (construtoras, incorporadoras, loteadoras), não é praxe a solicitação das certidões de distribuição, sendo que tais documentos são apresentados diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis. Outrossim, em relação à venda de um dos imóveis por um centavo, que refere o Representante indicar fraude, explanou o Senhor Notário que a escritura em comento foi lavrada em cumprimento a Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, sendo tal praxe comum à época, para contratos firmados anteriormente ao Plano Real, de modo, inclusive, que o instrumento público não foi rejeitado pelo Registro Imobiliário. Finalmente, declarou o i. Delegatário que à época não havia canal de comunicação para reportar eventuais suspeitas sobre atos lavrados, diferentemente do que se da hoje em dia, com o advento do Provimento CNJ 88/2019. O Senhor Representante noticiou satisfação com os detalhados esclarecimentos prestados pelo Senhor Titular. Noutra banda, o Ministério Público, após análise das explicações ofertadas pelo Senhor Notário, opinou pelo arquivamento do feito, ante a inexistência de indícios de falha na prestação do serviço ou ilícito funcional por parte da serventia correicionada. Bem assim, verifico que o Senhor Delegatário, mesmo não estando à frente da unidade à época das ocorrências, logrou êxito em esclarecer suficientemente o fluxo dos trabalhos realizados, bem como cada um dos questionamentos apresentados pelo MM. Juízo da Falência e pelo Senhor Síndico Dativo, de modo a afastar a imputação de falha na prestação do serviço delegado. Não obstante, determino que se mantenham os bloqueios sobre os atos lavrados pelas empresas falidas, a partir de 03.2008, conforme determinado nas decisões de fls. 161 e 237, ficando vedada a extração de cópias, translados ou certidões dos instrumentos, sem a expressa autorização desta Corregedoria Permanente. Nessas condições, à minguada de providência censório-disciplinar a ser adotada, determino o arquivamento dos autos. Ciência ao Senhor Tabelião e ao Ministério Público. Encaminhe-se cópia desta r. Sentença, bem como das principais peças dos autos (conforme relatório), ao MM. Juízo da Falência e à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente como ofício, para ciência. P.I.C. - ADV: FERNANDO CELSO DE AQUINO CHAD (OAB 53318/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

Processo 1072583-25.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais - R.I.T.S.S. - E.G.G. e outro - Vistos, Fl. 68: Defiro a habilitação. Anote-se. No mais, cumpra-se a determinação constante na deliberação de fl. 67. Int. - ADV: MARCO ANTONIO LEAL BASQUES (OAB 224264/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)
