



# Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

**28/07/2021**

Edição N° 138



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



## ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES

### CSM - SEMA 1.1.3

PAUTA PARA A 61ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA



## 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 1045620-77.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1058225-55.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1061668-14.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1064494-13.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1066292-09.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1076723-05.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0002287-92.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1041931-25.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais

### CSM - SEMA 1.1.3

## PAUTA PARA A 61ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

PAUTA PARA A 61ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

(PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013)

(...)

### DÚVIDAS REGISTRÁRIAS

09. Nº 1007897-24.2021.8.26.0100 - APELAÇÃO - CAPITAL - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Julia Mohovic. Apelado: 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital. Advogados : CHARLES TAKEYOSHI KIKUNAGA - OAB/SP nº 172.405 e MARCUS VINICIUS KIKUNAGA - OAB/SP nº 316.247.

10. Nº 1100151-50.2020.8.26.0100 - APELAÇÃO - CAPITAL - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Eduardo Gabriel Maia. Apelado: 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital. Advogados: PAULO FERNANDO RODRIGUES - OAB/SP nº 160.413 e DOUGLAS APARECIDO DE SOUZA - OAB/SP nº 327.967.

[↑ Voltar ao índice](#)

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1045620-77.2021.8.26.0100**

## Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1045620-77.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Equação Administradora de Bens Ltda - Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido de providências formulado por Equação Administradora de Bens Ltda em face do Oficial do 6º Registro de Imóveis da Capital para determinar apenas o cancelamento do registro da hipoteca alcançada pela perempção (fls. 62/63 - item 1 do transporte de matrículas - R.12 - matrícula 9.277). Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais nem honorários advocatícios. Oportunamente, remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. REPUBLICADO POR INCORREÇÃO. - ADV: GIULIANA BARCI DE MORAES (OAB 434403/SP), MÁGINO ALVES BARBOSA FILHO (OAB 69943/SP), VIVIANE BARCI DE MORAES (OAB 166465/SP), RODRIGO FUNABASHI (OAB 261163/SP), FELIPE GENARI (OAB 356167/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1045620-77.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: Equação Administradora de Bens Ltda

Requerido: 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

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

Vistos.

Trata-se de pedido de providências formulado por Equação Administradora de Bens Ltda em face do Oficial do 6º Registro de Imóveis da Capital, para cancelamento de todas as restrições anteriores à adjudicação do imóvel da matrícula n. 217.824 daquela serventia, com pedido de tutela antecipada.

A parte requerente aduz que o imóvel, adquirido mediante contrato de compra e venda, já tinha sido adjudicado por proprietário anterior em ação judicial na qual ele figurava como credor, pelo que todos os ônus anteriores à adjudicação que recaem sobre o bem devem ser cancelados (oito penhoras e duas hipotecas transportadas das matrículas n. 9.277, 25.050 e 83.254): a adjudicação, assim como a arrematação, consubstancia modo de aquisição originária da propriedade; que constou expressamente na carta de adjudicação a inexistência de qualquer ônus ou recursos pendentes de julgamento. Juntou documentos às fls. 13/70.

A decisão de fl. 71 indeferiu a tutela de urgência pleiteada.

O Oficial manifestou-se às fls. 75/82, sustentando, no que tange às hipotecas, que apenas uma delas pode ser cancelada, já que alcançada pela perempção (matrícula 217.824 - item 1 da Av.1), ao passo que o cancelamento da outra necessita de ordem judicial ou de anuência do credor hipotecário ou, ainda, de comprovação da participação do credor hipotecário no processo em que houve a adjudicação. Quanto às penhoras, aduz que, em princípio, somente podem ser canceladas mediante ordem judicial ou por requerimento unânime dos envolvidos, nos termos do art. 250 da LRP; que, por outro lado, não desconhece a atual jurisprudência dos tribunais superiores no tocante à perda de eficácia das averbações de penhora anteriores à arrematação, com permissão de alienações posteriores, pelo que não se opõe ao cancelamento direto das constrições se for do entendimento deste juízo administrativo.

O Ministério Público opinou pela improcedência (fls. 86/88).

É o relatório.

Fundamento e decido.

No mérito, o pedido procede parcialmente. Vejamos os motivos.

Analisando a matrícula n. 217.824, juntada às fls. 61/66, verifica-se a existência de oito penhoras e de duas hipotecas, sem que tenha sido exibida qualquer decisão para levantamento dos gravames.

A Egrégia Corregedoria Geral de Justiça já se posicionou acerca da impossibilidade de cancelamento de penhora realizada por determinação judicial via decisão administrativa desta Corregedoria Permanente (com nossos destaques):

"REGISTRO IMOBILIÁRIO. CANCELAMENTO DE PENHORA - Mesmo diante do registro de carta de adjudicação e sua repercussão no registro imobiliário (cancelamento indireto) não cabe expedição de ordem para o cancelamento de inscrições de penhora provenientes de outros processos judiciais, competindo requerimento ao juízo que a determinou - Preliminar rejeitada e Recurso não provido" (CGJ, Proc. n.º 1093002-08.2017.8.26.0100 - Parecer 101/2018-E, j. 13.03.2018).

"REGISTRO DE MÓVEIS - Arrematação - Modo derivado de aquisição da propriedade imobiliária - Questão, todavia, irrelevante - Cancelamento direto de penhoras estranhas ao processo onde ocorreu a alienação judicial - Necessidade de ordem judicial emanada da autoridade competente, ou seja, daquela que determinou as inscrições - Registro da carta de arrematação, portanto, é insuficiente para tanto - Confirmação do juízo de desqualificação registral - Recurso desprovido" (CGJ, Processo n. 0004589-40.2014.8.26.0456, j. 03.08.2016).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de arrematação - Cancelamento direto de penhora estranha à do processo onde ocorrida a alienação judicial - Impossibilidade - Precedentes do Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria Geral da Justiça - Dúvida improcedente - Recurso provido" (CGJ, Processo n. 0011823-84.2015.8.26.0344, j. 28.07.2016).  
'Registro de Imóveis - Pretensão de cancelamento de hipotecas e fls. 161 PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA Recurso Administrativo n.º 1093002-08.2017.8.26.0100 penhoras à vista de arrematação ocorrida em juízo cível - Cancelamento de penhoras que depende de ordem do juízo que as determinou - Ausência de comprovação da notificação do credor hipotecário - Impossibilidade do cancelamento - Inteligência do art. 1.501 do Código Civil - Recurso desprovido" (CGJ, Processo n. 1017712-21.2016.8.26.0100, j. 16.07.2016).

Não compete a este juízo administrativo, portanto, analisar ou modificar as decisões judiciais no que tange às penhoras.

Ademais, ao contrário do que diz a parte suscitada, a adjudicação em leilão judicial, assim como a arrematação, é modo derivado de aquisição de propriedade, caracterizada por uma alienação forçada proveniente de ordem judicial em processo de execução ou de cumprimento de sentença, que independe da relação jurídica ou negocial entre o antigo proprietário (executado) e o adquirente (arrematante ou adjudicante), nos moldes do atual entendimento do Conselho Superior da Magistratura (Apelação Cível nº 9000002-19.2013.8.26.0531).

Nesse sentido, ainda, a jurisprudência do STJ (AgRg no AREsp 805.687/RS, Quarta Turma, Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, j. 10.03.16).

Logo, em não se tratando de aquisição originária, a atual proprietária deve buscar o cancelamento das constrições perante os juízos que as determinaram em consonância com a jurisprudência supramencionada.

No que tange às hipotecas, a Lei de Registros Públicos, em seu artigo 251, assim dispõe:

"Art. 251 - O cancelamento de hipoteca só pode ser feito:

I - à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;

II - em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (art. 698 do Código de Processo Civil);

III - na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias".

Conforme parecer do MM. Juiz Marcelo Fortes Barbosa Filho, elaborado no Proc. CGJ 346/2002 e aprovado em 06.02.2002 pelo Corregedor Geral da Justiça à época, Des. Luiz Tâmbara, o rol previsto no art. 251 é *numerus clausus*, devendo, como regra, ser observado.

Contudo, se verificada a preempção, é possível operar-se averbação de ofício:

"Para que subsistisse a hipoteca, a prorrogação de sua inscrição deveria ter sido promovida dentro do prazo de trinta anos, vencido em 27.07.1986, e, como não o foi, a garantia real perimiu, eis que não se admite sua perpetuidade, cessando, então, a inscrição de produzir seus efeitos próprios (Caio Mário da Silva Pereira. Instituições de direito civil. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1974. vol. IV, p. 352-353).

Ora, caracterizada a perempção, operada pelo simples decurso de um prazo legal insusceptível de suspensão ou interrupção, conforme o explicitado pelo C. Conselho Superior da Magistratura quando do julgamento da Ap 256.993, da Comarca da Capital (rel. Des. Acácio Rebouças, j. 13.01.1977, RDI 3/121), não há necessidade de ordem judicial para que seja promovida averbação correspondente.

Assim, entendo ser possível, de ofício, seja determinada a realização de averbação, reportada a perempção da hipoteca em apreço, o que, apesar de não caracterizar um cancelamento, indicará não produzir a inscrição quaisquer novos efeitos".

O prazo legal a que se refere a decisão, antes regido pelo artigo 887 do CC/16, vem atualmente estabelecido pelo artigo 1.485 do CC/2002, com nossos destaques:

"Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir".

De tal modo, no decurso do prazo legal de trinta anos sem a devida prorrogação ou celebração de novo contrato, a hipoteca perde seus efeitos.

A partir de constatação análoga, já se reconheceu a possibilidade de averbação da perempção em mais de um julgado da E. Corregedoria Geral de Justiça: Processo CGJ nº 904/2003, parecer do MM. Juiz Assessor Claudio Luiz Bueno de Godoy, elaborado em 25.09.2003; Processo CGJ nº 07/2004, parecer do MM. Juiz Assessor José Antonio de Paula Santos Neto, elaborado em 02.02.2004, e Processo CGJ nº 2014/118757, parecer do MM. Juiz Assessor Gustavo Henrique Bretas Marzagão, aprovado pelo Exmo. Des. Hamilton Elliot Akel em 27.08.2014.

Neste último, ressaltou-se também que a averbação da perempção resulta em cancelamento da hipoteca, afirmação esta consignada com base em entendimento firmado em embargos de declaração no Proc. CGJ nº 788/2005, em decisão proferida em 25.10.2005 pelo Exmo. Des. José Mário Antonio Cardinale, à época Corregedor Geral de Justiça:

"... o almejado reconhecimento da perempção importa sim cancelamento da hipoteca, não tendo a decisão embargada incorrido em qualquer imprecisão técnica. Ainda que a postulação formulada não faça referência a cancelamento de hipoteca, certo é que a pretendida extinção do registro, ainda que decorrente de situação fática vinculada ao decurso do tempo, produz necessária e automaticamente aquele resultado. Como ensina Narciso Orlandi Neto:

O cancelamento de um ato do registro significa a retirada de seus efeitos do mundo jurídico. Melhor dizendo, cancelado o registro, desaparece a publicidade e, com ela, os efeitos que ele produziria em relação a terceiro.

Num sistema como o nosso, em que o registro tem eficácia constitutiva, aparece um efeito paralelo, de conteúdo negativo; ele é também extintivo do registro anterior.... (Retificação do Registro de Imóveis, 1997, Livraria Del Rey, Editora Oliveira Mendes, pág. 254).

E, nos expressos termos do artigo 248 da Lei de Registros Públicos, o cancelamento efetuar-se-á mediante averbação".

Não bastasse isso, o proceder do ato de ofício foi objeto de norma regulatória prevista no item XXXII do Provimento nº 1/1988 desta Corregedoria Permanente, editado por José Renato Nalini e Ricardo Henry Marques Dip, com a seguinte redação:

"XXXII. Além das hipóteses previstas no item 122, cap. XX, das "NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA", poderá averbar-se, por instância ou EX-OFFICIO, o cancelamento de registro de hipoteca preempta".

Sob a luz de tal entendimento, verifica-se que a hipoteca indicada no item 1 do transporte de matrículas (R.12 - matrícula 9.277 - fls. 62/63) pode ser cancelada de ofício diante da perempção verificada, já que ausente registro subsequente de novo título a reconstituí-la.

O mesmo não se observa quanto à hipoteca gravada no item 5 do transporte de matrículas (R.5 - matrícula 25.050 - fl.

63), já que o registro ocorreu em 30 de março de 1994 e, portanto, não foi alcançado pela perempção (trinta anos conforme o disposto no art. 1.485 do Código Civil).

Assim e tendo em vista que nenhum dos requisitos do art. 251 da LRP foi preenchido, conclui-se que autorização para cancelamento da averbação desta última hipoteca caracterizaria o esvaziamento da garantia em total prejuízo do credor hipotecário, que não teria como reaver seu crédito, o que não pode ser admitido neste âmbito administrativo.

Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido de providências formulado por Equação Administradora de Bens Ltda em face do Oficial do 6º Registro de Imóveis da Capital para determinar apenas o cancelamento do registro da hipoteca alcançada pela perempção (fls. 62/63 - item 1 do transporte de matrículas - R.12 - matrícula 9.277).

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

Oportunamente, remetam-se os autos ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 21 de julho de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1058225-55.2021.8.26.0100

### Dúvida - Notas

Processo 1058225-55.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas - Ricardo Lapoian - Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE a dúvida suscitada para afastar o óbice registrário (prova de regularidade fiscal perante a União) e, em consequência, determinar o registro do título. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe. P.R.I.C. - ADV: ANA PAULA SIQUEIRA LAZZARESCHI DE MESQUITA (OAB 180369/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo nº: 1058225-55.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - Notas

Suscitante: 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Suscitado: Ricardo Lapoian

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

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 4º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Ricardo Lapoian, tendo em vista negativa em se proceder ao registro de escritura de compra e venda, que tem como objeto o imóvel da matrícula n. 122.126 daquela serventia.

Informa o Oficial que a negativa foi motivada pela ausência de certidão negativa conjunta de débitos federais referente à vendedora perante a Receita Federal; que não desconhece a atual jurisprudência do tribunais superiores e desta corregedoria permanente no tocante à inexistência da apresentação de tais certidões em casos específicos, porém

não possui competência para dispensar certidões exigidas por lei (a alínea "b", inciso I, do artigo 47, da Lei Federal nº 8.212/91, estaria em vigor, por não ter sido expressamente declarada inconstitucional).

Juntou documentos vieram às fls. 04/178.

Em manifestação dirigida ao Oficial (fls. 05/07), a parte suscitada sustentou que as normas e a jurisprudência atual autorizam o registro. Não houve impugnação, porém, nestes autos (fl. 179).

O Ministério Público opinou pela improcedência (fls. 182/183).

É o relatório.

Fundamento e decido.

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

A questão em debate já foi apreciada inúmeras vezes tanto pelo E. Conselho Superior da Magistratura quanto pela E. Corregedoria Geral de Justiça, sendo que tais órgãos superiores firmaram entendimento acerca da dispensa das certidões negativas de dívidas tributárias e previdenciárias federais no que toca ao munus do registro imobiliário.

Destaca-se o julgamento proferido pelo E. CSM em análise recursal de procedimento que tramitou perante este juízo (autos n. 1124381-98.2016.8.26.0100), com relatoria do eminente Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, de cujo teor se extrai:

"Item 3 (Certidão negativa de tributos federais e da dívida ativa da União): Essa exigência é a única a ser afastada. Este Conselho Superior da Magistratura já se posicionou, por diversas vezes, no sentido de que são dispensáveis as certidões de dívidas ativas tributárias e previdenciárias federais. Inspirado em precedentes do Supremo Tribunal Federal que inadmitiram a imposição de sanções políticas pelos entes tributários para, por vias oblíquas, constringer o contribuinte a quitar débitos tributários, o Conselho Superior da Magistratura reconheceu inexistir justificativa "para condicionar o registro de títulos nas serventias prediais à prévia comprovação da quitação de créditos tributários, contribuições sociais e de outras imposições pecuniárias compulsórias" (Apelações Cíveis n. 0018870-06.2011.8.26.0068, 0013479-23.2011.8.26.0019 e 9000002-22.2009.8.26.0441, todas sob a relatoria do Desembargador José Renato Nalini, destaques nossos)".

Nesse mesmo sentido, confirmam-se: (a) para a CGJ: Processos de autos n. 62.779/2013 (j.30/07/2013) e 100.270/2012, (j.14/01/2013); (b) para o CSM: as Apelações Cíveis dos autos n. 0015705-56.2012.8.26.0248 (j.06.11.2013); 9000004-83.2011.8.26.0296 (j.26.09.2013); 0006907-12.2012.8.26.0344 (j.23.05.2013); 0013693-47.2012.8.26.0320 (j.18.04.2013); 0019260-3.2011.8.26.0223 (j.18.04.2013); 0021311-24.2012.8.26.0100 (j.17.01.2013); 0013759-77.2012.8.26.0562 (j.17.01.2013); 0018870-06.2011.8.26.0068 (j.13.12.2012); 9000003-22.2009.8.26.0441 (j.13.12.2012); 0003611-12.2012.8.26.0625 (j.13.12.2012) e 0013479-23.2011.8.26.0019 (j.13.12.2012).

Note-se, ainda, o disposto no item 117.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais:

"117.1. Com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais".

Por fim, vale registrar que tal entendimento também é compartilhado pelo Conselho Nacional de Justiça:

"RECURSO ADMINISTRATIVO EM PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. IMPUGNAÇÃO DE PROVIMENTO EDITADO POR CORREGEDORIA LOCAL DETERMINANDO AOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS QUE SE ABSTENHAM DE EXIGIR CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO PREVIDENCIÁRIO NAS OPERAÇÕES NOTARIAIS. ALEGAÇÃO DE OFENSA AO DISPOSTO NOS ARTIGOS 47 E 48 DA LEI N. 8.2012/91. INEXISTÊNCIA DE ILEGALIDADE.

1. Reconhecida a inconstitucionalidade do art. 1º, inciso IV da Lei nº 7.711/88 (ADI 394), não há mais que se falar em comprovação da quitação de créditos tributários, de contribuições federais e de outras imposições pecuniárias compulsórias para o ingresso de qualquer operação financeira no registro de imóveis, por representar forma oblíqua de cobrança do Estado, subtraindo do contribuinte os direitos fundamentais de livre acesso ao Poder Judiciário e ao devido processo legal (art. 5º, XXXV e LIV, da CF).

2. Tendo sido extirpado do ordenamento jurídico norma mais abrangente, que impõe a comprovação da quitação de qualquer tipo de débito tributário, contribuição federal e outras imposições pecuniárias compulsórias, não há sentido em se fazer tal exigência com base em normas de menor abrangência, como a prevista no art. 47, I, "b", da Lei 8.212/91.

3. Ato normativo impugnado que não configura qualquer ofensa a legislação pátria, mas apenas legítimo exercício da competência conferida ao Órgão Censor Estadual para regulamentar as atividades de serventias extrajudiciais vinculadas ao Tribunal de Justiça local. RECURSO IMPROVIDO" (CNJ - Pedido de Providências - Corregedoria - 0001230-82.2015.2.00.0000 - Rel. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA 28ª Sessão Virtual. Julgado em 11.10.2017).

Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE a dúvida suscitada para afastar o óbice registrário (prova de regularidade fiscal perante a União) e, em consequência, determinar o registro do título.

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

Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 26 de julho de 2021.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1061668-14.2021.8.26.0100

### Dúvida - Notas

Processo 1061668-14.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas - Elisabete Cristina de Sá Mendes - Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada e, em consequência, mantenho o óbice registrário. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe. P.R.I.C. - ADV: FRANKSNEI GERALDO FREITAS (OAB 133287/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1061668-14.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - Notas

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

Suscitado: Elisabete Cristina de Sá Mendes

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

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 9º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Elisabete Cristina de Sá Mendes, tendo em vista negativa em se proceder ao registro de formal de partilha extraído do processo de autos n. 1017574-03.2020.8.26.0007, relativo ao imóvel da matrícula 296.811 daquela serventia.

Informa o Oficial que a recusa foi motivada pela ausência de declaração de ITCMD e do respectivo recolhimento devidamente homologado pela Fazenda do Estado.

Documentos vieram às fls. 04/73.

Não houve manifestação da parte suscitada (fl. 74).



O Ministério Público opinou pela procedência (fls. 77/79).

É o relatório.

Fundamento e decido.

No mérito, a dúvida é procedente.

Como bem apontado pelo Oficial, a dispensa relativa à fiscalização do recolhimento tributário existe para a fase judicial, mas não para o momento do registro.

Para os registradores, vigora a ordem de 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).

A jurisprudência atual, por sua vez, também reconhece como necessária a fiscalização.

A propósito:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida julgada procedente - Carta de sentença extraída de ação de divórcio consensual - Exigência consistente na apresentação da anuência da Fazenda do Estado com a declaração e o recolhimento do Imposto de Transmissão "Causa Mortis" e de Doação de Quaisquer Bens e Direitos - ITCMD - Carta de sentença que somente foi instruída com o protocolo da declaração do ITCMD e com as guias de recolhimento, o que impossibilita a análise da alegação de que foi adotada base de cálculo superior aos valores venais dos imóveis transmitidos - Recurso não provido" (Conselho Superior da Magistratura, Apelação Cível nº 1018134-43.2019.8.26.0309, Voto n. 31.176, lavrado pelo Corregedor Geral da Justiça RICARDO ANAFE).

"Registro de Imóveis - Formal de partilha - Comprovação de pagamento do ITCMD - Necessidade de apresentação de certidão de homologação pela Fazenda - Óbice mantido - Recurso não provido" (Conselho Superior da Magistratura, Apelação Cível n. 0000534-79.2020, Voto n. 31.465, lavrado pelo Corregedor Geral da Justiça RICARDO ANAFE).

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada e, em consequência, mantenho o óbice registrário.

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

Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 26 de julho de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1064494-13.2021.8.26.0100

### Dúvida - Notas

Processo 1064494-13.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas - Valéria Teixeira de Souza - Vistos. Fl. 303: JULGO EXTINTO o feito pela desistência, observando que incabíveis custas, despesas e honorários. Certifique-se o trânsito em julgado pela preclusão lógica e arquivem-se os autos com as cautelas de praxe. P.R.I.C. - ADV: CAIO DE MOURA LACERDA ARRUDA BOTELHO (OAB 193723/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

## Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1066292-09.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Januario Canale Neto - Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido de providências formulado por Januario Canale Neto e outro em face do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital para determinar o cancelamento do registro das hipotecas (Av. 1 da matrícula n. 78.861 inscrições de números 11.138, 11.490 e 11.719). Providencie-se o necessário ao cumprimento. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe. P.R.I.C. - ADV: NADIA PEREIRA REGO (OAB 125849/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1066292-09.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: Januario Canale Neto e outro

Requerido: 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Prioridade Idoso

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

Vistos.

Trata-se de pedido de providências formulado por Januario Canale Neto e outro em face do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, visando cancelamento de hipotecas constantes na matrícula n. 78.861 daquela serventia.

A parte requerente aduz que as hipotecas foram alcançadas pela preempção, pois decorridos mais de trinta anos do registro das garantias sem ajuizamento de execução ou cobrança. Juntou os documentos de fls. 04/14.

O Oficial manifestou-se, sustentando que o título foi devolvido com base nas regras dos artigos 251 e 252 da LRP, sendo que os gravames só poderão ser baixados mediante apresentação de autorização expressa do credor hipotecário ou por determinação judicial (fls. 18/19)

O Ministério Público opinou pelo deferimento do pedido (fls. 22/23).

É o relatório.

Fundamento e decido.

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

De acordo com o disposto na Lei de Registros Públicos:

"Art. 251 - O cancelamento de hipoteca só pode ser feito:

I - à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;

II - em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (art. 698 do Código de Processo Civil);

III - na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias".

Conforme parecer do MM. Juiz Marcelo Fortes Barbosa Filho, elaborado no Proc. CGJ 346/2002 e aprovado em 06.02.2002 pelo Corregedor Geral de Justiça à época, Des. Luiz Tâmbara, o rol previsto no art. 251 é *numerus clausus*, devendo, como regra, ser observado.

Contudo, se verificada a perempção, é possível operar-se averbação de ofício:

"Para que subsistisse a hipoteca, a prorrogação de sua inscrição deveria ter sido promovida dentro do prazo de trinta anos, vencido em 27.07.1986, e, como não o foi, a garantia real perimiu, eis que não se admite sua perpetuidade, cessando, então, a inscrição de produzir seus efeitos próprios (Caio Mário da Silva Pereira. Instituições de direito civil. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1974. vol. IV, p. 352-353).

Ora, caracterizada a perempção, operada pelo simples decurso de um prazo legal insusceptível de suspensão ou interrupção, conforme o explicitado pelo C. Conselho Superior da Magistratura quando do julgamento da Ap 256.993, da Comarca da Capital (rel. Des. Acácio Rebouças, j. 13.01.1977, RDI 3/121), não há necessidade de ordem judicial para que seja promovida averbação correspondente.

Assim, entendo ser possível, de ofício, seja determinada a realização de averbação, reportada a perempção da hipoteca em apreço, o que, apesar de não caracterizar um cancelamento, indicará não produzir a inscrição quaisquer novos efeitos".

O prazo legal a que se refere a decisão, antes regido pelo artigo 887 do CC/16, vem atualmente estabelecido pelo artigo 1.485 do CC/2002 (com nossos destaques):

"Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir".

De tal modo, no decurso do prazo legal de trinta anos sem a devida prorrogação ou celebração de novo contrato, a hipoteca perde seus efeitos.

Depreende-se da matrícula do imóvel, fls. 10/14, que as hipotecas foram registradas nos anos de 1960, 1961 e 1962 (Av.1 - inscrições de números 11.138, 11.490 e 11.719). Portanto, na ausência de registro subsequente de novo título a reconstituí-las, houve perempção.

A partir de constatação análoga, já se reconheceu a possibilidade de averbação da perempção em mais de um julgado da E. Corregedoria Geral de Justiça: Processo CGJ nº 904/2003, parecer do MM. Juiz Assessor Claudio Luiz Bueno de Godoy, elaborado em 25.09.2003; Processo CGJ nº 07/2004, parecer do MM. Juiz Assessor José Antonio de Paula Santos Neto, elaborado em 02.02.2004, e Processo CGJ nº 2014/118757, parecer do MM. Juiz Assessor Gustavo Henrique Bretas Marzagão, aprovado pelo Exmo. Des. Hamilton Elliot Akel em 27.08.2014.

Neste último, ressaltou-se também que a averbação da perempção resulta em cancelamento da hipoteca, afirmação esta consignada com base em entendimento firmado em embargos de declaração no Proc. CGJ nº 788/2005, em decisão proferida em 25.10.2005 pelo Exmo. Des. José Mário Antonio Cardinale, à época Corregedor Geral de Justiça, cujo trecho se transcreve:

"... o almejado reconhecimento da perempção importa sim cancelamento da hipoteca, não tendo a decisão embargada incorrido em qualquer imprecisão técnica. Ainda que a postulação formulada não faça referência a cancelamento de hipoteca, certo é que a pretendida extinção do registro, ainda que decorrente de situação fática vinculada ao decurso do tempo, produz necessária e automaticamente aquele resultado. Como ensina Narciso Orlandi Neto:

O cancelamento de um ato do registro significa a retirada de seus efeitos do mundo jurídico. Melhor dizendo, cancelado o registro, desaparece a publicidade e, com ela, os efeitos que ele produziria em relação a terceiro.

Num sistema como o nosso, em que o registro tem eficácia constitutiva, aparece um efeito paralelo, de conteúdo negativo; ele é também extintivo do registro anterior.... (Retificação do Registro de Imóveis, 1997, Livraria Del Rey, Editora Oliveira Mendes, pág. 254).

E, nos expressos termos do artigo 248 da Lei de Registros Públicos, o cancelamento efetuar-se-á mediante averbação".

Não bastasse isso, o proceder do ato de ofício foi objeto de norma prevista no item XXXII do Provimento nº 1/1988 desta Corregedoria Permanente, editado por José Renato Nalini e Ricardo Henry Marques Dip, com a seguinte redação:

"XXXII. Além das hipóteses previstas no item 122, cap. XX, das "NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA", poderá averbar-se, por instância ou EX-OFFICIO, o cancelamento de registro de hipoteca perempta".

Nesse contexto e diante dos precedentes e fundamentos, adota-se o entendimento de que a averbação do cancelamento de hipoteca pode se operar de ofício se constatada a perempção, fato jurídico este a ser verificado na ausência de registro de novo título reconstituindo o gravame quando decorridos trinta anos da formalização.

Na incidência do art. 1.485 do CC/02, que regula a matéria, nem mesmo se deve exigir a intimação da parte credora, pois inaplicável o art. 251, inciso II, da LRP (cf. decisão no Processo CGJ nº 07/2004 supracitado).

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido de providências formulado por Januario Canale Neto e outro em face do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital para determinar o cancelamento do registro das hipotecas (Av. 1 da matrícula n. 78.861 - inscrições de números 11.138, 11.490 e 11.719). Providencie-se o necessário ao cumprimento.

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

Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 26 de julho de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1076723-05.2021.8.26.0100

## Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1076723-05.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Cleyton Jerônimo da Silva Gonçalves - Vistos. 1) Primeiramente, verifico que não é caso para retificação das matrículas, pois o contexto apresentado não se enquadra nas hipóteses do artigo 110 da Lei de Registros Públicos. De fato, a parte requerente não indica erro no lançamento dos títulos junto ao fôlio real, mas objetiva a inclusão de informação nova, relativa ao negócio formalizado pelo instrumento particular copiado às fls.128/132, o qual, por sua vez, é pressuposto para o registro de formal de partilha que foi apresentado ao Oficial registrador e devolvido com as exigências indicadas às fls.133/134 (conforme item 'a', de fl.05, requer "a procedência da presente demanda com o fim de constar que após o registro do formal de partilha houve a venda do quinhão recebido pelos filhos ao pai, e então proceder o registro do formal de partilha"). A providência pretendida envolve registro em sentido estrito, para atendimento ao princípio da continuidade. O expediente proposto, portanto, é dúvida inversa, de modo que, tendo em vista o decurso do trintídio legal (fls. 133/134), cabe à parte suscitante reapresentar o documento original que pretende registrar junto à serventia extrajudicial no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de extinção e arquivamento. 2) Deverá o Oficial Registrador informar, em 05 (cinco) dias após o prazo acima, se houve prenotação, bem como se permanece o óbice registrário. 3) Com o atendimento, providencie-se o necessário à regularização do feito, inclusive para trâmite perante o subfluxo da Corregedoria Permanente, acionando-se o Distribuidor, se necessário. 4) Após, abra-se vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: MICHELE DINIZ GOMES (OAB 237880/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0002287-92.2021.8.26.0100

## Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0002287-92.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - J.D.V.R.P. - C.A.B. - - M.J.R.M. e outro - Vistos, Fl. 385: Defiro o prazo suplementar de 10 (dez) dias requerido pelo Sr. Delegatário. Com a vinda da manifestação e da documentação, ao MP. Ciência ao Sr. Tabelião. Int. - ADV: ROMÁRIO ROCHA DE OLIVEIRA (OAB 431702/SP), DAMARIS DA SILVA DE SOUSA (OAB 420884/SP), VALTER TOLENTINO DA SILVA JUNIOR (OAB 374261/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## **2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1041931-25.2021.8.26.0100**

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

Processo 1041931-25.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais - R.C.P.N.I.T.S.S. - S.A.R. e outro - Vistos, Diligencie-se nos termos da cota retro do Ministério Público, que acolho. Com a vinda da manifestação e/ou documentação, abra-se nova vista ao Parquet, tornando-me conclusos a seguir. Ciência à Sra. Oficial, se o caso, para posterior qualificação registrária acaso haja requerimento do nobre representante do parquet. Int. - ADV: ARIIVALDO CEZÁRIO JÚNIOR (OAB 397628/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---