



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

09/08/2021

Edição N° 146



ARPEN-SP

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



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001280-43.2020.8.26.0404, da Comarca de Orlandia, em que são apelantes FABIANA MÁXIMO DE SOUZA e VALDIR MÁXIMO DE SOUZA JÚNIOR, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ORLÂNDIA.

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039545-36.2019.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante NEUSA TERESA OLIN, é apelado SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE RIBEIRAO PRETO.

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1045792-53.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MOLIMAR PARTICIPAÇÕES LTDA., é apelado 13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000378-32.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes JOSE LUIZ LUSVARDI GURGEL e NÁDIA REGINA RAVANI GURGEL, é apelado PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003285-64.2020.8.26.0266, da Comarca de Itanhaém, em que é apelante MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelada MARLENE DE CASTILHO.

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1094143-57.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ANA TERESA MAGNO SANDOVAL, é apelado 13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1110376-32.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes RENATO LUÍS DE LINICA GUERRA e MARCELO RICARDO DE LINICA GUERRA, é apelado 10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃOS

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO



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

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0017225-92.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0043196-16.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1003768-73.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1009878-35.2021.8.26.0053

Pedido de Providências - Divisão e Demarcação

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1070609-50.2021.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1073383-53.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1075824-07.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1075824-07.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1076773-31.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1081982-78.2021.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - REGISTROS PÚBLICOS

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1096431-75.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Averbação ou registro de sentença na matrícula do imóvel

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0071676-38.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1005876-75.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1061496-72.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1080525-11.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Obrigação de Fazer / Não Fazer

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001280-43.2020.8.26.0404, da Comarca de Orlandia, em que são apelantes FABIANA MÁXIMO DE SOUZA e VALDIR MÁXIMO DE SOUZA JÚNIOR, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ORLÂNDIA.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1001280-43.2020.8.26.0404

Registro: 2021.0000380968

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001280-43.2020.8.26.0404, da Comarca de Orlandia, em que são apelantes FABIANA MÁXIMO DE SOUZA e VALDIR MÁXIMO DE SOUZA JÚNIOR, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ORLÂNDIA.

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

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

São Paulo, 13 de maio de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1001280-43.2020.8.26.0404

Apelantes: Fabiana Máximo de Souza e Valdir Máximo de Souza Júnior

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

VOTO Nº 31.501

Registro de Imóveis - Carta de sentença expedida nos autos de ação de separação judicial - Qualificação negativa - Promessa de doação de imóvel constante de acordo homologado judicialmente - Necessidade de lavratura de escritura pública, como pactuado entre os separandos - Dúvida julgada procedente - Nega-se provimento à apelação.

1. Trata-se de apelação interposta por Fabiana Máximo de Souza e Valdir Máximo de Souza Júnior contra a sentença que manteve a recusa de registro de carta de sentença expedida nos autos da ação de separação consensual (Processo nº 236/90) ajuizada perante a Vara Única da Comarca de São Joaquim da Barra/SP, em que figuraram como partes Valdir Máximo de Souza e Maria Eva Gueleri de Souza, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 3.496 do Oficial de Registro de Imóveis de Orlandia/SP (fl. 117/118).

Alegam os apelantes, em síntese, que seus pais, Valdir Máximo de Souza e Maria Eva Gueleri de Souza, nos autos da ação de separação consensual ajuizada perante a Vara Única da Comarca de São Joaquim da Barra/SP (Processo nº 236/90), pactuaram a doação do imóvel matriculado sob nº 3.496 junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Orlandia/SP aos filhos, com reserva de usufruto à separanda e futura confecção da escritura pública de doação. O acordo foi homologado judicialmente, com posterior expedição de Carta de Sentença. Alegam que o acordo judicial firmado em juízo e devidamente homologado dispensa a lavratura de escritura pública de doação, pois não configura hipótese de promessa de doação como entendeu o registrador. Ademais, mostra-se impossível o cumprimento da exigência formulada, pois Maria Eva já faleceu. Aduzem, ainda, que o usufruto outrora instituído em favor da separanda teve seu termo com a morte da usufrutuária e que, em momento algum, se recusaram a estabelecer os valores atribuídos à nua propriedade e ao usufruto para oportuno recolhimento do imposto de transmissão devido.

A douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo parcial provimento do recurso a fl. 174/177.

É o relatório.

2. Pretendem os apelantes o registro de carta de sentença expedida nos autos da ação de separação consensual (Processo nº 236/90) que tramitou perante a Vara Única da Comarca de São Joaquim da Barra/SP, figurando como partes Valdir Máximo de Souza e Maria Eva Gueleri de Souza, já falecida, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 3.496 junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Orlandia/SP.

Os títulos judiciais, cumpre lembrar, não estão isentos de qualificação para ingresso no fôlio real. E a qualificação negativa do título judicial não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial. No exercício desse dever, a Oficial encontrou óbices ao registro da carta de sentença que foi apresentada pelos apelantes, emitindo Nota de Devolução com o seguinte teor: "Da análise do referido título, extrai-se que ficou acordado entre os separados, que (...) fariam em cartório a lavratura de uma escritura pública de doação para os filhos, com reserva de usufruto para a separanda, senhora MARIA EVA GUELERI, com referência ao imóvel consistente de UMA CASA DE MORADA, situada na cidade e comarca de Orlandia, com frente para a AVENIDA NOVE, nº 47, com área de 190,50 metros quadrados, e o respectivo terreno, objeto da matrícula nº 3496, de 16/02/1979" (fl. 19).

Consoante se infere da petição inicial da ação de separação judicial consensual de Valdir Máximo de Souza e Maria Eva Gueleri de Souza, relativamente à partilha de bens, ficou ajustado, dentre outras cláusulas, que: "a casa residencial, situada à Avenida 09 nº 47, na cidade de Orlandia, o casal de desquitandos, ora qualificados, farão em cartório a lavratura de uma escritura de DOAÇÃO, para os seus filhos, com reserva de usufruto para a desquitanda" (fl. 36).

O acordo foi homologado judicialmente em 09 de março de 1990 (fl. 46/47) e o trânsito em julgado foi certificado em 09 de abril de 1990 (fl. 48).

A questão cinge-se, pois, à possibilidade de registro da referida carta de sentença sem a necessidade da lavratura de escritura pública de doação. Não se ignora a existência de precedentes deste Conselho Superior da Magistratura no sentido de ser dispensada a lavratura do ato notarial quando a avença já passou pelo crivo do Poder Judiciário. É o que se observa do teor da ementa da Apelação nº 1000762-62.2014.8.26.0663, cujo relator foi o então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças:

"Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente, impedindo-se o registro de Carta de Sentença, oriunda de separação judicial, com doação de imóvel a filha menor - Desnecessidade de escritura pública - Precedentes - Desnecessidade de aceitação da donatária (art. 543 do Código Civil) - Não incidência de emolumentos, por haver gratuidade expressamente exposta no título - Necessidade, contudo, de recolhimento dos tributos - Dúvida prejudicada e recurso não conhecido."

Contudo, o caso em análise é diverso. Com efeito, o acordo judicial homologado prevê expressamente a necessidade de lavratura de escritura pública para a doação do imóvel, vinculando, assim, a transmissão do domínio à lavratura do ato notarial. Trata-se, em realidade, de promessa de doação, não havendo, portanto, título hábil a registro. Neste sentido:

"FORMAL DE PARTILHA - Partilha incompatível com o instrumento particular de cessão de direitos hereditários, também homologado nos autos do inventário, porque este incluiu herdeira que, posteriormente, renunciou a seu quinhão hereditário - Homologação de cessão de direitos hereditários que previa lavratura de escritura pública para formalizar a permuta de imóveis - Partilha registrada e cessão de direitos hereditários recusada - Princípio da continuidade - Dúvida julgada procedente - Recurso não provido." (TJSP; Apelação Cível 0003920-58.2015.8.26.0615; Relator: Des. Pereira Calças (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Tanabi - 1ª Vara; Data do Julgamento: 15/08/2017; Data de Registro: 23/11/2017).

E mais recentemente:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - APELAÇÃO - DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE NEGATIVA DE REGISTRO DE CARTA DE SENTENÇA NOTARIAL - PROMESSA DE DOAÇÃO CONSTANTE DE SEPARAÇÃO CONSENSUAL HOMOLOGADA JUDICIALMENTE - NECESSIDADE DE LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA - DESPROVIMENTO DO RECURSO." (TJSP; Apelação Cível 1002967-74.2019.8.26.0506; Relator: Des. Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/03/2020; Data de Registro: 24/03/2020).

Além disso, o registro apenas da doação direta aos filhos, sem registro do usufruto por ser a usufrutuária já falecida, como pretendem os apelantes, burlaria o princípio da continuidade registrária. Ultrapassados estes pontos, cumpre ressaltar que a observação do Registrador no sentido de que seria necessária a apresentação do comprovante de recolhimento do imposto de transmissão, constante apenas da petição de suscitação da dúvida, é decorrência da nota devolutiva (fl. 19) e da Lei nº 6.015/73. De fato, constitui dever do Registrador a fiscalização do regular recolhimento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados, sob pena de responsabilização pessoal. É o que dispõe o art. 289 da Lei nº 6.015/73:

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

A omissão do titular da delegação pode, inclusive, levar à sua responsabilidade solidária no pagamento do tributo, nos termos do art. 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional. Vale destacar, neste ponto, precedente deste Conselho Superior da Magistratura:

"REGISTRO DE IMÓVEIS. Formal de Partilha. Ausência de comprovação de recolhimento de Imposto de Transmissão causa mortis-ITCMD. Dever do Oficial de velar pelo seu recolhimento, exigindo a apresentação das respectivas guias, o que não ocorreu em relação a todos os herdeiros. Ausência de discussão quanto ao acerto do cálculo, mas sim ao não recolhimento do tributo, mesmo em valor supostamente inferior ao devido. Cindibilidade do título. Impossibilidade. Indeterminação do que tenha sido partilhado e a quem. Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1000506-36.2018.8.26.0128; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Cardoso - Vara Única; Data do Julgamento: 23/11/2018; Data de Registro: 06/12/2018).

Destarte, também por esta razão há óbice ao registro da carta de sentença em questão.

3. À vista do exposto, nega-se provimento à apelação.

RICARDO ANAFE

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039545-36.2019.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante NEUSA TERESA OLIN, é apelado SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE RIBEIRAO PRETO.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1039545-36.2019.8.26.0506

Registro: 2021.0000361660

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039545-36.2019.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante NEUSA TERESA OLIN, é apelado SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE RIBEIRAO PRETO.

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. 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 1039545-36.2019.8.26.0506

Apelante: Neusa Teresa Olin

Apelado: Segundo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto

VOTO Nº 31.490

Registro de Imóveis - Dúvida Partilha causa mortis - Escritura pública - Renúncia por herdeiro contra o qual pesavam indisponibilidades decorrentes de ordens jurisdicionais - Cessão de parte dos bens do espólio a filho desse herdeiro - Óbice aos pretendidos registros decorrentes da partilha Indisponibilidade que, entretanto, não impunha ao herdeiro o dever de aceitar Fraude contra credores e fraude à execução que não podem ser apreciadas na via administrativa - Apelação a que se dá provimento para, afastado o óbice e reformada a r. sentença, permitir os registros almejados.

1. Neusa Teresa Olin apelou (fl. 134/148) da r. sentença (fl. 120/127) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, que julgou procedente a dúvida (fl. 01/08) e manteve a recusa (fl. 65/68) de registro stricto sensu de partilha causa mortis (escritura pública de inventário, cessão de direitos e partilha copiada a fl. 10/24; prenotação 495.086)

O termo de dúvida (fl. 01/09) esclarece que a partilha versa bens deixados pelo de cuius Ronaldo Sérgio Borges Tavares. Dentre esses bens constam os imóveis das matrículas nºs 69.164, 92.223 e 111.074 e, dentre os herdeiros, dois (Luís Evandro e Luís Humberto) renunciaram em favor do monte. A seguir, os herdeiros restantes e a companheira cederam parte do que lhes coube a favor de Gabriel Diniz Tavares e Renato Cangemi Tavares, filhos dos renunciantes Luís Evandro e Luís Humberto. Contudo, um dos herdeiros renunciantes qual seja, Luís Evandro tem em seu desfavor quatro ordens jurisdicionais de indisponibilidade de bens, como foi constatado assim pelo tabelião de notas quanto pelo ofício de registro de imóveis. Assim, independentemente da natureza da renúncia (abdicativa ou translativa), e considerando um precedente do Conselho Superior da Magistratura, não se pode proceder ao registro da partilha sem o prévio cancelamento das indisponibilidades pendentes sobre os bens do herdeiro renunciante. Menciona ainda, a nota de exigência, que o ato renunciativo foi seguida da cessão de parte dos bens aos filhos de Luís Evandro e Luís Humberto, fato esse que, aliado à indisponibilidade já referida, configura mais um motivo para a recusa da inscrição pretendida. Salientam outrossim as razões de dúvida que, respeitadas as regras vigentes, é dever do ofício de registro de imóveis analisar os títulos de modo a obstar qualquer situação que signifique burla a ordens de indisponibilidade, e nisso estão compreendidos os casos de cessão de direitos em escritura de alienação de direitos, nos quais é lícito impedir o registro em nome do adquirente final, como sucede na hipótese em discussão.

Diz a r. sentença que em desfavor do herdeiro renunciante Luís Evandro pendem várias ordens de indisponibilidade (fl. 65, itens 1.1, 1.2, 1.3 e 1.4), de modo que a sua renúncia pode implicar prejuízo a credores e evidencia alienação fraudulenta, o que também é indicado pelo fato de que ocorreu cessão em favor do filho dele próprio. Portanto, considerando-se o item 412 do Capítulo XX das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais (NSCGJ) e os §§ 1º, 4º e 5º do art. 14 do Provimento n. 39, de 25 de julho de 2014, agiu bem o ofício de registro de imóveis ao recusar os registros pretendidos, ainda mais porque o herdeiro não pode prejudicar os seus credores renunciando à herança (Cód. Civil, art. 1.813), por responder com todos os seus bens, presentes e futuros, para o cumprimento de suas obrigações (Cód. de Proc. Civil, art. 789). Por fim, salienta o r. decisum que as indisponibilidades em questão têm origem jurisdicional, e não podem ser canceladas por decisão administrativa.

A apelante afirma que o mesmo título foi admitido a registro, sem óbices, em outros cartórios; sustenta que a interpretação dada ao problema, nestes autos, está equivocada, e que nenhum dos imóveis em questão (matrículas nºs 69.164, 92.223 e 111.074) pertence ou pertenceu aos herdeiros renunciantes, de maneira que não faz sentido que ela, meeira e herdeira, seja prejudicada em razão de atos com os quais não mantém nenhuma relação. Aduz que a regra do Cód. Civil, art. 1.813, só incide se houver ação jurisdicional pendente, e a existência de ou não de credores de herdeiro renunciante é matéria estranha ao inventário e à partilha extrajudicial, e o tema, por não estar restrito a aspecto formal, não pode ser conhecido na esfera administrativa. Defende a cisão do título, para que a negativa de registro atinja somente a parte da herança que teria tocado ao herdeiro renunciante onerado pelas indisponibilidades; desse modo, não serão prejudicados os interessados que não detêm nenhum vínculo com as obrigações dele. Luís Evandro agiu, em verdade, no exercício regular de um direito que lhe concede a Lei (Cód. Civil, arts. 1.804 e segs.), movido pelo fato de não manter nenhum contato ou vínculo afetivo com o de cuius. Ademais, a renúncia abdicativa opera ex tunc, desde a abertura da sucessão, de maneira que esses bens nunca fizeram parte do patrimônio do renunciante, e eventuais direitos de seus credores nem impedem a renúncia, nem são obstáculo a outras providências dos demais sucessores. Menciona que o precedente citado nas razões de devolução é concernente a uma cessão de direitos de compromissário comprador, e não a uma hipótese de renúncia a herança. Assevera que os testamentos não recaem sob a incidência do Prov. n. 13/2012, da Corregedoria Geral da Justiça. Conclui que, por todas essas razões, a r. sentença deve ser reformada, para que se façam os pretendidos registros stricto sensu.

A DD. Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 209/213).

É o relatório.

2. A r. sentença tem de ser reformada, não obstante as suas bem fundadas razões.

Sempre que trata do tema, a doutrina faz incluir a indisponibilidade (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 247) no campo das proibições ao poder de dispor, pois ela:

(a) representa uma "inalienabilidade de bens, que pode provir das mais diversas causas", diz Valmir Pontes (Registro de Imóveis, São Paulo: Saraiva, 1982, p. 179);

(b) constitui uma "forma especial de inalienabilidade e de impenhorabilidade", segundo Walter Ceneviva (Lei dos Registros Públicos Comentada, 20ª ed., São Paulo: Saraiva, 2010, p. 625, n. 671);

(c) implica "a restrição ao poder de dispor da coisa, impedindo-se sua alienação ou oneração por qualquer forma",

conforme o ensinamento de Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial, São Paulo: Saraiva, 2011, p. 109);

(d) "impede apenas a alienação, mas não equivale à penhora e não acarreta necessariamente a expropriação do bem", no dizer de Francisco Eduardo Loureiro (in José Manuel de Arruda Alvim Neto et alii (coord.), Lei de Registros Públicos comentada, Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 1.291);

(e) "afeta os atributos da propriedade, perdendo o proprietário o poder de disposição, de modo que, para alienar ou onerar o bem é necessário o prévio cancelamento da indisponibilidade", ensina Ana Paula P. L. Almada (in Registros Públicos, Rio de Janeiro: Forense, São Paulo: Método, 2020, p. 444); e

(f) possui natureza "evidentemente acautelatória, pois visa assegurar o resultado prático de não dispor do imóvel enquanto persistir a situação jurídica que autoriza a indisponibilidade de bens", na opinião de Vitor Frederico Kümpel e Carla Modina Ferrari (Tratado Notarial e Registral Ofício de Registro de Imóveis, São Paulo: YK Editora, 2020, p. 2.843-2.843).

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (op. cit., p. 109-110) ainda faz a seguinte precisão:

"Não obstante a inalienabilidade e a indisponibilidade signifiquem restrição ao poder de dispor da coisa, usualmente tem-se utilizado o termo inalienabilidade para as restrições decorrentes de atos de vontade, enquanto o termo indisponibilidade tem sido usado para se referir às restrições impostas pela lei, ou em razão de atos administrativos ou jurisdicionais. Diferença relevante assenta na finalidade: enquanto nos atos de vontade o que se busca atingir com a restrição é a proteção do beneficiário da cláusula (daquele que fica impedido de dispor), nos demais atos o objetivo, em regra, é dar efetividade a decisões administrativas e jurisdicionais, em desfavor de quem tenha alcançado seu poder de disposição."

Estabelecido, assim, que a indisponibilidade é proibição ao poder de dispor, com finalidade acautelatória, resta por determinar o seu efetivo alcance no caso concreto. O problema coloca-se, porque, na hipótese em discussão, entenderam assim o ofício de registro de imóveis como o juízo corregedor permanente que o herdeiro, a quem a herança se transmite ipso iure com a morte do de cuius (Cód. Civil, art. 1.784), não pode renunciar ou, o que é o mesmo, tem de aceitar o que veio a seu patrimônio a causa de morte.

Em que pesem à bem fundada nota devolutiva e às boas razões da r. sentença apelada, essa interpretação não é a mais consentânea com o sistema da lei civil e a liberdade que se concede em matéria hereditária. Isso porque, como está no art. 1.813 do Cód. Civil, a existência de credores não impõe ao herdeiro que necessariamente aceite a herança: permite-se, em vez disso, e no seu lugar, que os credores aceitem, mas de nenhuma forma está na Lei que o herdeiro esteja impedido de renunciar - e se tal dever não está criado no Cód. Civil, muito menos aparece como decorrência das indisponibilidades em questão. Segundo a informação posta a fl. 65, com efeito, as indisponibilidades que recaem sobre o herdeiro renunciante advêm, todas elas, de decisões jurisdicionais, proferidas pela Justiça do Trabalho, as quais, portanto, não se fundam em regra nenhuma que abra exceção ao regime geral do Cód. Civil, o qual, repita-se, não impõe dever de aceitação.

Como ensina Pontes de Miranda:

"Em caso de concurso de credores, ou de devedores, a deliberação é segundo os princípios. No direito brasileiro, há o art. 1.586 do Código Civil, onde se diz: 'Quando o herdeiro prejudicar os seus credores, renunciando a herança, poderão eles, com autorização do juiz, aceitá-la em nome do renunciante. Nesse caso, e depois de pagas as dívidas do renunciante, o remanescente será devolvido aos outros herdeiros'. Noutros sistemas jurídicos parte-se de princípio que colima com a regra jurídica acima transcrita: entende-se que se apoia em pensamento prático não ser influenciada pelos credores a manifestação de vontade do herdeiro" (Tratado de Direito Privado, tomo LV, § 5.590, 4).

"No direito brasileiro, o credor tem a pretensão à adição, a despeito de ter havido a renúncia pelo sucessor. Tem de ser exercida, satisfeitos os pressupostos e produzidas as provas, com o remédio jurídico processual da autorização judicial. O credor pede ao juiz tal autorização. Tem base jurídica exigir-se o rito ordinário, pois é indispensável a citação do renunciante, para a contestação e os demais atos processuais. O renunciante pode alegar e provar que não há insolvabilidade, que o demandante não é credor do que diz, que as dívidas foram posteriores à renúncia. Se o renunciante paga a dívida, ou as dívidas, cessa a demanda. A lei criou direito, pretensão e ação para o credor, se se compõem os requisitos que ela aponta como necessários. Não se trata de inserção do credor na situação jurídica do devedor insolvente e renunciante. Apenas se sub-roga ao renunciante, no que toca ao devedor, razão por que, no inventário e partilha, se legitima a todos os atos que o devedor renunciante tinha de praticar ou poderia praticar. Desde

o momento em que se paga de todo o crédito, cessa a legitimação do credor para atos que concernem ao patrimônio ou à parte do patrimônio que seria do renunciante se renúncia não tivesse havido. Não se trata de 'anulação' a favor do credor, o que é erro de alguns juristas (e. g., CARLOS MAXIMILIANO, Direito das Sucessões, 1, 86). Todas as renúncias a herança ficam expostas a essa eventual ineficacização por ter algum credor, ou por terem alguns credores, satisfeitos os pressupostos, exercido o direito de se sub-rogar nos direitos do renunciante, até a importância do que esse lhe devia antes da renúncia. No fundo, a ação do credor é constitutiva negativa, quanto à renúncia pelo devedor, e tem carga de eficácia condenatória, sem que isso altere o rito processual do inventário e da partilha. [...] A desconstituição é até o quanto da dívida, ou das dívidas, seja um só o credor, ou sejam dois ou mais os credores. No que excede à soma devida, a eficácia da renúncia não é atingida. O resto vai aos outros sucessores, conforme os princípios, em virtude da permanência abdicativa." (Pontes de Miranda, op. cit., § 5.592, 9)

Não se ignora, é certo, que tem algo de suspicaz a solução a que chegaram os demais herdeiros e a companheira do falecido, quando, feita a renúncia, aquinhoaram os filhos dos renunciantes com parte do espólio. Se houve aí, entretanto, fraude contra credores ou fraude à execução, esse é ponto que não cabe ao ofício de registro de imóveis conhecer, já porque a matéria extrapola o aspecto formal a que em regra se limita a qualificação registral, já porque qualquer das duas figuras depende de provimento jurisdicional para que se reconheça. De resto, o dever de velar pelos interesses dos beneficiados com a indisponibilidade não é do cartório, mas dos credores, a quem tocará, eventualmente, usar dos remédios jurídicos que possam ter.

A decisão proferida por este Conselho na Apel. Cív. 1121211-55.2015.8.26.0100 (j. 28.11.2017, DJe 26.7.2018), invocada como precedente na nota devolutiva a fl. 04/05, não tem aplicação a este caso, porque se trata de espécies diferentes. Naquele aresto confirmou-se que, tratando-se de consecutivas cessões de direitos sobre o imóvel, a indisponibilidade que pesava em desfavor de um dos cedentes impedia a regularidade da cadeia de transmissões e, por isso, obstava que procedesse ao registro *stricto sensu* do ato final entre o proprietário e o derradeiro cessionário. Aqui, porém, o problema está em que, segundo se sustenta na nota de exigência, o herdeiro não podia ter renunciado como renunciou. Numa e noutra hipótese, é claro, se cuida de saber se são eficazes (ou mesmo válidos) os atos dependentes daquele praticado por quem estava sob a indisponibilidade. Contudo, isso não basta, como se viu, para dar similaridade a ambas as espécies, porque lá estava certo que se tratava de legitimado que se demitiu de seu patrimônio, cedendo direitos a despeito da indisponibilidade, enquanto aqui se versa situação distinta, ou seja, o caso de um legitimado que, segundo disseram o ofício de registro de imóveis e a sentença, estava obrigado a adquirir, para, então, não poder alienar e, desse modo, não prejudicar seus credores - o que, repita-se, não é a solução da Lei, que permite a renúncia e faculta aos interessados que aceitem em lugar do renunciante.

Em suma: a pendência das indisponibilidades não impedia que o herdeiro renunciasse; a renúncia, portanto, foi válida e eficaz, e não há impedimento a que se proceda, agora, aos registros *stricto sensu* resultantes da partilha *causa mortis*.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, dou provimento à apelação para, afastando-se o óbice registral e reformando-se a r. sentença, deferir os pretendidos registros *stricto sensu* da partilha (escritura pública copiada a fl. 10/24; matrículas nºs . 69.164, 92.223 e 111.074 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto; prenotação 495.086).

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1045792-53.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MOLIMAR PARTICIPAÇÕES LTDA., é apelado 13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1045792-53.2020.8.26.0100

Registro: 2021.0000361662

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1045792-53.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MOLIMAR PARTICIPAÇÕES LTDA., é apelado 13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

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

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

São Paulo, 4 de maio de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1045792-53.2020.8.26.0100

Apelante: Molimar Participações Ltda.

Apelado: 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

VOTO Nº 31.494.

Registro de Imóveis - Dúvida - Instrumento particular de constituição de sociedade empresária limitada - Registro para efeito de integralização de capital por sócia interdita - Qualificação negativa do título - Ato de transmissão do bem da pessoa física para a pessoa jurídica - Exigência de autorização judicial - Óbice mantido - Nega-se provimento à apelação.

Vistos.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto por Molimar Participações Ltda. contra a sentença proferida pela MM.^a Juíza Corregedora Permanente do 13º Oficial do Registro de Imóveis da Capital, que afastou apenas um dos óbices apresentados pelo registrador e manteve a recusa do registro de instrumento particular de constituição de sociedade empresária limitada, datado de 19 de novembro de 2019, por meio do qual houve a transmissão de 25% do imóvel objeto da matrícula nº 64.492 da referida serventia imobiliária, pela sócia Lídia Lerner Botsman, para integralização do capital social da pessoa jurídica apelante (fl. 97/100).

Em síntese, argui a apelante a nulidade da sentença recorrida, por ausência de fundamentação. No mérito, afirma que a exigência de alvará judicial, na hipótese de conferência de bem imóvel para integralização de capital social de pessoa jurídica, não encontra amparo legal pois não se mostra caracterizado ato de alienação. Sustenta que não houve disposição de patrimônio da interdita, razão pela qual inaplicável ao caso a regra do art. 1.748 do Código Civil. Aduz ter sido comprovada a ausência de prejuízo à interdita na medida em que, em troca da fração do imóvel de que era proprietária, tornou-se titular de quotas sociais da empresa apelante, no mesmo valor e sem qualquer redução em seu patrimônio. Acrescenta que, visando prevenir qualquer prejuízo à interdita, ao ser constituída a pessoa jurídica foi prevista a necessidade de autorização judicial para que os administradores pudessem alienar, onerar ou transmitir os bens da sociedade (fl. 106/117).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 150/152).

É o relatório.

2. Desde logo, há que ser afastada a alegada nulidade de sentença, por falta de fundamentação. A sentença proferida pela MM.^a Juíza Corregedora Permanente analisou suficientemente as exigências, bem como os argumentos trazidos na impugnação.

Veja-se que a fundamentação sucinta não se confunde com a ausência de fundamentação e não acarreta nulidade da decisão se forem enfrentadas todas as questões cuja resolução, em tese, influencie a decisão da causa.

A dúvida foi suscitada pelo 13º Oficial do Registro de Imóveis da Capital em virtude de recusa do registro de instrumento particular de constituição de sociedade empresária limitada, datado de 19 de novembro de 2019, por meio do qual houve a transmissão de 25% do imóvel objeto da matrícula nº 64.492 da referida serventia imobiliária, pela sócia Lídia Lerner Botsman, para integralização do capital social da pessoa jurídica apelante.

Entende o registrador que as exigências formuladas decorrem da necessidade de apresentação de alvará judicial autorizando Lídia Lerner Botsman a transmitir a parte ideal que lhe cabe no imóvel para a sociedade, em razão da tramitação do processo de interdição em curso perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP (Processo nº 1003567-51.2019.8.26.0100), bem como da necessidade de retificação da data de transação informada no sistema gerador do documento de arrecadação do ITBI-IV, para verificação de eventual recolhimento a menor e consequente complementação (fl. 01/05).

Importa anotar que a dúvida, apesar da terminologia empregada pela MM.^a Juíza Corregedora Permanente, foi julgada procedente. A dúvida, se não prejudicada, é procedente ou improcedente. Jamais será parcialmente procedente: ou a desqualificação registral se mostrou acertada, ou não.

Com efeito, mesmo se afastada a pertinência de uma ou algumas exigências, a dúvida, caso reafirmadas outras ou uma só que seja, será procedente. Como o é, na hipótese vertente, que desautoriza um juízo qualificador positivo.

No caso concreto, afastada a exigência referente à necessidade de comprovação da correção do valor recolhido a título de ITBI, remanesce o segundo óbice, que é mesmo intransponível.

Assim se afirma, pois o Código Civil, em seu art. 1781, dispõe que as regras a respeito da tutela se aplicam ao da curatela. O art. 1748, do mesmo diploma legal, preceitua que compete ao tutor, com autorização do juiz (inciso IV), vender os bens imóveis nos casos em que for permitido.

Como bem salientado na sentença, a conferência de bens destinada à integralização do capital social constitui ato de alienação, razão pela qual, apesar da boa fé das partes envolvidas, é imprescindível autorização judicial para o tutor dispor de parte do imóvel (25%) da proprietária interdita.

O ato em análise se amolda com exatidão aos argumentos referidos acima, sendo correta a recusa do registro sem autorização judicial para disposição de bem (ainda que apenas em parte) pertencente à pessoa incapaz.

Diversamente do que sustenta a apelante, a conferência de bens para integrar capital da empresa consiste, sim, em ato de disposição, pois o imóvel pertencente à pessoa física é transmitido para a pessoa jurídica, sendo irrelevante o fato de a interdita figurar como sócia da empresa constituída.

E nem se alegue que não há prejuízo à interdita, porque, tal como também consignado na sentença, a alienação de bens de incapaz somente é possível se preservada, de forma inequívoca, seus interesses, o que impõe a existência de decisão judicial reconhecendo manifesta vantagem na prática do ato.

A respeito, há recente julgado deste C. Conselho Superior da Magistratura:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida Instrumento particular de constituição de sociedade empresária limitada Integralização de capital por incapaz - Ato de transmissão do bem da pessoa física para pessoa jurídica Indispensabilidade de autorização judicial - Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1045783- 91.2020.8.26.0100; Relator: Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 10/12/2020; Data de Registro: 08/01/2021).

3. À vista do exposto, pelo meu voto, nego provimento à apelação.

RICARDO ANAFE

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000378-32.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes JOSE LUIZ LUSVARDI GURGEL e NÁDIA REGINA RAVANI GURGEL, é apelado PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1000378-32.2020.8.26.0100

Registro: 2021.0000361655

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000378-32.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes JOSE LUIZ LUSVARDI GURGEL e NÁDIA REGINA RAVANI GURGEL, é apelado PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

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

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

São Paulo, 4 de maio de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1000378-32.2020.8.26.0100

Apelantes: Jose Luiz Lusvardi Gurgel e Nádia Regina Ravani Gurgel

Apelado: Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

VOTO Nº 31.481

Registro de Imóveis - Dúvida - Usucapião na via extrajudicial - Impugnação apresentada em nome de titular de direito e de um terceiro e que, mesmo intempestiva, pode ser conhecida - Prazo para impugnar que não é preclusivo - Exposição, ainda que sumária, das razões de discordância - Litigiosidade - Óbice registral mantido e sentença confirmada, remetendo-se os requerentes para a via contenciosa - Apelação a que se nega provimento.

1. Trata-se de apelação (fl. 244/250) interposta por José Luiz Lusvardi Gurgel e Nadia Regina Ravani Gurgel contra a r. sentença (fl. 234/238) proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, que julgou procedente a dúvida (fl. 01/06) e manteve óbice (fl. 207/208) que levou à extinção de processo extrajudicial de usucapião (imóvel da matrícula nº 12.784, copiada a fl. 103/104).

Segundo a r. sentença, o pedido de usucapião foi impugnado por José Normando Tavares de Lima e Allan Carlos Lustosa Tavares, e essa impugnação pode ser conhecida, porque somente depois do prazo de editais, e não havendo mais diligências (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 216-A, § 6º), é que o oficial pode deferir ou não o pedido de usucapião, de modo que, até lá, os titulares de direitos sobre o bem e terceiros interessados podem opor-se eficazmente à declaração da prescrição aquisitiva; não bastasse isso, ainda foi certificado que um dos interessados deduzira justa causa para a demora em manifestar-se. A impugnação, além disso, não só pode ser conhecida, como de fato impede o prosseguimento do processo, pois traz indício verossímil de conflito de interesses e não pode considerar-se infundada. A objeção contém exposição sumária dos motivos de discordância, e traz a alegação de que o imóvel é objeto de inventário judicial, o que é oposição expressa por José Normando, herdeiro do titular do domínio. Por outro lado, a oposição, no que diz respeito a Allan, não pode ser atendida, visto que ele não demonstrou que tivesse a condição de herdeiro. De qualquer modo, a solução correta está em encerrar-se o processo extrajudicial, e remeter o caso à via contenciosa.

Os apelantes alegam que os §§ 2º, 4º e 6º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos preveem prazos preclusivos e, portanto, José Normando apresentou impugnação extemporânea. Allan, por sua vez, veio impugnar, em nome próprio e no de José Normando, mas sem demonstrar legitimidade para tanto, sem provar justo motivo (= doença) pelo qual este último não tivesse podido impugnar em bom tempo, e sem ter direito de falar nos autos, porque a inexistência de impugnação das Fazendas e de José Normando fazia desnecessária a publicação de edital para ciência de terceiros interessados (Lei n. 6.013/1976, art. 216- A, § 4º). Por conseguinte, não houve nenhuma impugnação eficaz, e deve-se concluir pela anuência ao pedido de usucapião. Ademais, a impugnação foi deduzida em forma genérica e não veio acompanhada de provas, e a sua mera apresentação não é causa bastante para causar o fim do processo extrajudicial. Finalmente, há de notar-se que o oficial intercedeu em favor dos impugnantes, mas, ao revés, sempre deu prazos exíguos para os apelantes, o que indica tratamento parcial. Por tudo isso, pedem os recorrentes que se reforme a r. sentença e se julgue improcedente a dúvida.

A ilustre Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 276/279).

É o relatório.

2. A r. sentença tem de ser mantida como lançada, em que pese aos fundamentos do recurso.

Não existe nenhum traço de parcialidade do oficial de registro de imóveis a favor de qualquer interessado ou interveniente: está nos autos, claramente, que o processo foi conduzido com cuidado, não apenas para que ficasse bem clara a pretensão dos requerentes, como também para que fossem respeitadas as posições jurídicas de quem pudesse ser atingido pela declaração da pretensão aquisitiva.

Está correta a interpretação dada pelo Oficial (fl. 208) e, depois dele, pelo r. decisum (fl. 235/236), segundo a qual não é preclusivo o prazo para impugnar, tal como previsto no § 2º do art. 216- A da Lei nº 6.015/1973, de forma que os titulares de direitos sobre o imóvel podem opor-se à usucapião, eficazmente, até o término do prazo assinado para manifestação de terceiros eventualmente interessados (art. 216-A, § 4º). Desse modo, ainda que esgotada in albis a dilação dada pelo § 2º, nem por isso desaparece o direito à impugnação, e eventual discordância tem de ser examinada, ainda que apresentada a destempo. Nessa ordem de ideias, aliás, ensina Ricardo Dip ("Reflexões sobre a Lei nº 13.465/2017 - Usucapião - Parte 40",):

"(...) não está o juiz adstrito, de maneira absoluta, aos efeitos materiais da revelia, tal se lê no art. 345 do Código de processo civil, não se produzindo esses efeitos (a que se refere o art. 344), entre outras hipóteses, se "a petição inicial não estiver acompanhada de instrumento que a lei considere indispensável à prova do ato" ou se "as alegações de fato formuladas pelo autor forem inverossímeis ou estiverem em contradição com prova constante dos autos" (incs. III e IV do art. 345).

Também o registrador poderá recusar a eficácia material da concordância tácita emergente do silêncio do notificado, seja à falta de instrumento que a normativa repute indispensável (p.ex., a ata notarial, se é que, antes, não a tenha exigido como condição do pedido), seja quando "as alegações de fato formuladas pelo autor forem inverossímeis ou estiverem em contradição com prova constante dos autos".

Assinale-se, a propósito, não só o paralelismo da revelia do processo jurisdicional com a da revelia do processo extrajudicial da usucapião, a recomendar neste a adoção das regras dos incisos III e IV do art. 345 do Código de processo civil - cuja incidência, de resto, pode apoiá-la o registrador na previsão do art. 15 do mesmo Código -, mas também para evadir o uso da via extrajudicial para fraudar a verdade; a este propósito, lê-se no art. 142 do Código de processo civil: "Convencendo-se, pelas circunstâncias, de que autor e réu se serviram do processo para praticar ato

simulado ou conseguir fim vedado por lei, o juiz proferirá decisão que impeça os objetivos das partes, aplicando, de ofício, as penalidades da litigância de má-fé" e esta regra pode, ou melhor, deve aplicar-se pelo registrador."

Isso não significa, evidentemente, que não tenha nenhum significado o prazo assinado pelo § 2º do art. 216-A, antes pelo contrário. Como ficou bem salientado na r. sentença (fl. 235), a superação desse termo não apenas estabelece a já referida presunção de anuência (a qual, entretanto, poderá ser afastada antes do término do procedimento), como ainda faz certo que o processo pode avançar para seus estágios posteriores, em forma regular.

Postas essas premissas, a questão da tempestividade da impugnação perde muito de sua relevância, porque, tenha ou não sido apresentada a destempo, há de ser examinada substancialmente e, in casu, realmente tem de ser acolhida.

Conquanto não haja nada que demonstre que Allan, o emitente da primeira impugnação (fl. 200), tivesse poderes para falar em nome de José Normando, fato é que este último voltou aos autos, com manifestação própria (fl. 225), o que basta para ratificar o ato. Assim, se a impugnação em verdade não pode ser conhecida em nome e em favor de Allan, deve, entretanto, ser examinada quanto a José Normando, que é sucessor do falecido em nome de cujo espólio figura o imóvel usucapiendo (fl. 103/104, 110 e 137).

Ora, pelo que consta dos autos, é necessário dar-se por fundamentada a objeção lançada por José Normando (fl. 200 e 225), pois nela ficaram veiculados, sumariamente, os motivos da discordância manifestada (NSCGJ, Capítulo XX, item 420.2), e esses motivos indicam litigiosidade. Os requerentes afirmam que tomaram posse do imóvel usucapiendo por "ocupação natural" (fl. 135), sem contestação nem oposição de pessoa já falecida (fl. 138), o que, entretanto, é agora controverso diante da informação de que existe inventário em Recife, no Estado de Pernambuco (fl. 133/134), e da alegação do próprio José Normando, segundo o qual o bem não foi abandonado (fl. 200 e 225; cf., no mais, fl. 14, 84, 89, 105, 110 e 133, onde se mostra que é obscura a origem da posse afirmada pelos requerentes). Logo, como está no r. decisum apelado (fl. 234/238) e, antes, na devolutiva do oficial de registro de imóveis (fl. 207/208), não há como prosseguir-se na usucapião extrajudicial, e os recorrentes têm de valer-se de ação contenciosa (Lei n. 6.015/1973, art. 216-A, § 10).

3. À vista do exposto, pelo meu voto, nego provimento à apelação, mantida a r. sentença.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003285-64.2020.8.26.0266, da Comarca de Itanhaém, em que é apelante MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelada MARLENE DE CASTILHO.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1003285-64.2020.8.26.0266

Registro: 2021.0000380973

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003285-64.2020.8.26.0266, da Comarca de Itanhaém, em que é apelante MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelada MARLENE DE CASTILHO.

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. 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, 13 de maio de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1003285-64.2020.8.26.0266

Apelante: Ministério Público do Estado de São Paulo

Apelado: Marlene de Castilho

VOTO Nº 31.512

Apelação - Dúvida - Recusa ao registro da carta de adjudicação execução de título extrajudicial - Totalidade do bem - Ofensa ao princípio da continuidade registral - Sucessores que não figuraram no pólo passivo da demanda - Óbice mantido recurso a que se dá provimento.

1. Cuida-se de recurso de Apelação interposto pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO contra a r. sentença de fl. 93/95 que julgou improcedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Anexo de Notas da Comarca de Itanhaém afastando a recusa ao registro da carta de adjudicação do imóvel matriculado sob o n.º 171.282, oriunda de Ação de Execução de título extrajudicial, autos do processo n.º 0045175-84.2005.8.26.0602, em que figurou como executada Clara Polastro Saez.

Da Nota de Exigência de fl. 11 constou em suma que:

"As exigências formuladas em 01/08/2018, para a prenotação n.º 466967, não foram integralmente cumpridas, para viabilizar o registro solicitado, o interessado deverá observar o seguinte:

1- Em análise a matrícula n.º 171.282, são proprietários do imóvel JULIO SAEZ e CLARA POLASTRO SAEZ, conforme R.4 datado de 25/08/1997 da citada matrícula.

Tendo em vista que na Carta de Adjudicação apresentada figura como requerida no polo da ação apenas a Sra. Clara Polastro Saez e a mesma está qualificada como viúva, pede-se apresentar para registro em prenotação própria o Formal de Partilha dos bens deixados por Julio Saez, a fim de comprovar documentalmente se houve a partilha do imóvel, em atendimento aos princípios da segurança jurídica e da continuidade, e ainda nos termos da Jurisprudência Registral da 1VRPSP Processo: 1001281-67.2020.8.26.0100, sobre Adjudicação Compulsória Continuidade Disponibilidade (...)"

Sustenta, o recorrente, em síntese, que o imóvel foi adquirido por Júlio Saez, casado no regime da comunhão de bens, anterior à Lei n.º 6.515/77, com Clara Polastro Saez (R.04 matrícula 171.282 RI Itanhaém). A ação de execução de título extrajudicial foi ajuizada apenas em face de Clara Polastro Saez. Júlio Saez, proprietário do imóvel, faleceu, deixando, além da viúva, três filhos: Leandro, Juliana e Karina. A execução prosseguiu sem integração dos sucessores ou espólio no polo passivo e culminou com a penhora da totalidade do bem imóvel. Pelo princípio da saisine abriu-se a sucessão do falecido e os bens desde logo foram transmitidos aos herdeiros. O registro pretendido vulnera o princípio da continuidade porque a executada Clara não poderia transmitir mais do que detém. Finalmente, a adjudicação é modo derivado de aquisição da propriedade e deve obediência ao princípio da continuidade.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fl. 144/147).

É o relatório.

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

No mérito a apelação deve ser provida.

Foi apresentada para registro carta de adjudicação expedida em 06 de junho de 2018 pelo Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, autos físicos n.º 0045175-84.2005.8.26.0602, em que figurou como exequente Marlene de Castilho e executada Clara Polastro Saez.

O título foi prenotado sob o n.º 483300.

Da matrícula n.º 171.282 consta como proprietário do imóvel Júlio Saez, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei n.º 6.515/77, com Clara Polastro Saez.

O I. Registrador apresentou óbice forte na inobservância aos princípios da continuidade e da disponibilidade registrárias, uma vez que Júlio Saez não figurou no polo passivo da ação de execução em que expedida a carta de adjudicação, cujo registro ora se pretende.

Argumentou que Clara Polastro Saez não é titular de domínio da totalidade do imóvel e sim apenas de metade ideal em face de seu casamento, no regime da comunhão de bens, com Júlio Saez, de modo que não poderia transmitir a totalidade do imóvel.

Inconformada a requerente Marlene de Castilho pugnou pela suscitação de dúvida, que foi julgada improcedente, afastando-se o óbice registrário (fl. 93/95).

Contudo, assiste razão ao recorrente, sendo de rigor a manutenção do óbice registrário.

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registraes, conforme disposto no item 119 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, vigente à época da qualificação (atual item 117).

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n.º 413-6/7; Apelação Cível n.º 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n.º 0005176-34.2019.8.26.0344 e Apelação Cível n.º 1001015-36.2019.8.26.0223).

Consoante se verifica do R.04 da matrícula juntada a fl. 03/04, por escritura pública de venda e compra lavrada pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca de Itanhaém, o imóvel foi adquirido por Julio Saez, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei n.º 6.515/77.

Na ação de execução n.º 0045175-84.2005.8.26.0602, em que figurou como executada Clara Polastro Saez, foi penhorada e posteriormente adjudicada a integralidade do imóvel.

Contudo, Clara Polastro Saez não é titular da totalidade do bem, mas apenas de metade ideal em face de seu casamento no regime da comunhão de bens com Júlio Saez, de modo que, de fato, o registro pretendido vai de encontro ao princípio da continuidade.

Por força de referido princípio, para que se faça a inscrição subsequente é necessário que o agente possa, objetiva e subjetivamente, dispor do direito.

Ou seja, a inscrição subsequente só transfere um direito se ele efetivamente estiver compreendido, objetiva e subjetivamente, na inscrição antecedente, que lhe dá fundamento.

Com a informação na ação executiva do falecimento de Júlio, torna-se necessária a apresentação de seu formal de partilha, sendo que em razão de sua morte a porcentagem de seus bens é transmitida a seus eventuais herdeiros e a seu cônjuge, nos termos do artigo 1.784 do Código Civil.

Oportuno consignar que por ocasião do ajuizamento da ação de execução Júlio Saez já era falecido (fl. 24) e da carta de adjudicação não consta ter sido reconhecida a responsabilidade do Espólio pelo débito.

Após o óbito do titular de domínio, novo registro somente terá ingresso no fôlio real quando resolvida a partilha de bens, com definição titulada da parte ideal que coube a cada um, em cada bem.

Consoante nos ensina Afrânio de Carvalho:

"O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel,

adequadamente individuado, deve existir um cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente" (Registro de Imóveis, Editora Forense, 4ª Ed., p. 254).

Conforme o Princípio da Saisine, a transmissão ocorre no momento da morte, conforme preceitua o art. 1.784 do Código Civil:

"Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários."

Vale ressaltar, no ponto, a brilhante conclusão de Caio Mario da Silva Pereira:

"A abertura da sucessão dá-se com a morte, e no mesmo instante os herdeiros a adquirem. Em nenhum momento, o patrimônio permanece acéfalo. Até o instante fatal, sujeito das relações jurídica era o 'de cuius'. Ocorrida a morte, no mesmo instante são os herdeiros. Se houver testamento, os testamentários; em caso contrário, os legítimos. Verifica-se, portanto, imediata mutação subjetiva. Os direitos não se alteram substancialmente. Há substituição do sujeito. Sub-rogação pessoal 'pleno iure'. É o sistema, aliás, predominante nos países de espírito latino". (Instituições de Direito Civil, vol. 6, Forense, RJ, 2005, p. 193).

A transmissão da propriedade dá-se, pois, no momento da abertura da sucessão e a partilha tem o efeito de encerrar o estado de indivisão, atribuindo a cada herdeiro a parte que lhe tocar.

O registro da partilha no Oficial de Registro de Imóveis é, pois, requisito para o ingresso de títulos de disposição da propriedade pelos herdeiros, em observância ao princípio da continuidade registral, sujeitando-se ao cumprimento das exigências legais e normativas.

Não há se discutir, ademais, nesta esfera administrativa, a legalidade ou a destinação dos bens adquiridos na constância do casamento, que deverá, se o caso, ser apreciado nas vias próprias.

A isso se soma prevalecer o entendimento de que a adjudicação, assim como a arrematação, é modo derivado de aquisição, a reforçar a necessidade de observação ao princípio da continuidade e identidade do elemento subjetivo na cadeia registrária.

Neste sentido os julgados deste Egrégio Conselho Superior da Magistratura:

"Registro de Imóveis - Carta de arrematação - Forma derivada de aquisição da propriedade - Executada que não figura como proprietária do imóvel na respectiva matrícula - Afronta ao princípio da continuidade - Carta de adjudicação do imóvel previamente expedida em favor da executada, mas não levada a registro, que não basta para permitir exceção à continuidade - Recurso desprovido" (Apelação n.º 1009832-65.2014.8.26.0223, Rel: Dr. Manoel Pereira Calças, DJ. 30.09.2016).

"Registro de Imóveis - Carta de arrematação - Título judicial sujeito à qualificação registral - Forma derivada de aquisição de propriedade - Desqualificação por ofensa ao princípio da Continuidade - Dúvida julgada procedente - Recurso não provido" (Apelação n.º 1001015-36.2019.8.26.0223, Rel: Dr. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, DJ 19.09.2019).

3. Por essas razões, dou provimento ao recurso para julgar a dúvida procedente, mantendo-se o óbice registrário.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1094143-57.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ANA TERESA MAGNO SANDOVAL, é apelado 13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA

COMARCA DA CAPITAL.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1094143-57.2020.8.26.0100

Registro: 2021.0000380972

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1094143-57.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ANA TERESA MAGNO SANDOVAL, é apelado 13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

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

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

São Paulo, 13 de maio de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1094143-57.2020.8.26.0100

Apelante: Ana Teresa Magno Sandoval

Apelado: 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

VOTO Nº 31.508

Registro de Imóveis - Dúvida Inversa - Ausência de prenotação válida - Concordância com o óbice ofertado - Ausência de previsão legal de denunciação da lide no âmbito administrativo - Manutenção da sentença que julgou a dúvida prejudicada - Recurso a que se nega provimento.

1. Trata-se de Apelação interposta por ANA TERESA MAGNO SANDOVAL em face da r. sentença de fl. 218/220, que julgou prejudicada a dúvida inversamente suscitada em face da concordância com o óbice ofertado pelo 13º Registro de Imóveis da Comarca da Capital acerca da necessidade de apresentação da autenticação das assinaturas eletrônicas no contrato de compromisso de venda e compra apresentado a registro.

Em suma, sustenta a apelante que ante a impossibilidade de realização da firma digital as partes decidiram por realizar as assinaturas de forma física e que as assinaturas em questão são válidas e legítimas. Requereu-se a notificação da compromissária vendedora, por meio de denunciação da lide, para regularização das assinaturas, o que foi negado. Seria necessária a convocação do interessado para complementação dos documentos, dando-se oportunidade de corrigir o vício sanável.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 267/270).

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

Com efeito, a recorrente protocolou, por meio do sistema da Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) instrumento particular de compromisso de venda e compra datado de 15 de dezembro de 2019, referente ao imóvel matriculado sob o nº 102.480 em que figuram como promitente vendedora Rio Dourado Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA. e como compromissária compradora a ora apelante.

O título não foi prenotado e foi devolvido ante a ausência de utilização do certificado digital para as assinaturas, em desconformidade com a Medida Provisória nº 983 de 16 de junho de 2020.

Suscitada a dúvida inversa, a recorrente concordou com a exigência formulada pelo Registrador, pugnando pela denúncia da lide da promitente vendedora Rio Dourado Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA. para apresentação da autenticação das assinaturas eletrônicas do compromisso de venda e compra telado.

Por meio da r. sentença de fl. 218/220, cuidou a MM.^a Juíza Corregedora Permanente do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de julgar a dúvida inversa prejudicada, em face da concordância da recorrente com o óbice ofertado.

O título original, de fato, não foi prenotado. Ao contrário, há menção expressa do Oficial Registrador no sentido da inexistência de prenotação válida (fl. 209/211), suficiente à julgar a dúvida prejudicada.

Tratando-se de dúvida não prenotada, o prazo de 30 dias previsto no art. 188 da Lei nº 6.015/73 há muito já está expirado, razão pela qual a interessada precisará apresentar o título novamente a registro, pois já ultrapassado o prazo da prenotação e, conseqüentemente, extinta a prioridade prevista no art. 182 da Lei Regente.

Com efeito, o procedimento de dúvida é reservado à análise da dissensão do apresentante com os motivos que levaram à recusa do registro do título que, para essa finalidade, deverá ser objeto de protocolo, pois de seu julgamento decorrerá a manutenção da recusa, com cancelamento da prenotação, ou a improcedência da dúvida que terá como consequência a realização do registro (art. 203, II, da Lei nº 6.015/73).

A necessidade de prévio protocolo do título, assim como da prenotação da dúvida (ainda que inversa), decorre de interpretação lógica da Lei nº 6.015/73 que, em seu art. 182, determina que todos os títulos tomarão no protocolo o número de ordem correspondente à sequência de apresentação; em seu art. 198, e incisos, dispõe sobre a anotação da dúvida no Livro nº 1 Protocolo, para conhecimento da prorrogação do prazo da prenotação; e, em seu art. 203, prevê os efeitos do julgamento da dúvida em relação ao registro e, em consequência, ao resultado da qualificação realizada depois da respectiva prenotação do título.

Diante disso, não se admite dúvida para a análise do resultado de título cuja prenotação e, conseqüentemente, a prioridade estão extintas.

A ausência de prenotação da dúvida prejudica o seu exame, já que, ainda que julgada improcedente, o título não terá a prioridade garantida por lei e precisará ser reapresentado.

Ademais, verifica-se que a recorrente concordou com a exigência formulada pelo Registrador, pugnando pela denúncia da lide da promitente vendedora Rio Dourado Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA. para apresentar a autenticação das assinaturas eletrônicas do contrato.

A par da incabível denúncia da lide no âmbito administrativo ante a ausência de previsão legal, certo é que a concordância com o óbice ofertado também prejudica o exame da dúvida.

Isto porque o provimento judicial em procedimento de dúvida é sempre positivo ou negativo, a fim de que o registro seja ou não autorizado, diante da dissensão que existia ao tempo de sua suscitação.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso e mantenho a r. sentença que julgou a dúvida prejudicada.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1110376-32.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes RENATO LUÍS DE LINICA GUERRA e MARCELO RICARDO DE LINICA GUERRA, é apelado 10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1110376-32.2020.8.26.0100

Registro: 2021.0000381023

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1110376-32.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes RENATO LUÍS DE LINICA GUERRA e MARCELO RICARDO DE LINICA GUERRA, é apelado 10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

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

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

São Paulo, 19 de maio de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1110376-32.2020.8.26.0100

Apelantes: Renato Luís de Linica Guerra e Marcelo Ricardo de Linica Guerra

Apelado: 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

VOTO Nº 31.515.

Registro de Imóveis - Dúvida - Formal de partilha expedido nos autos de ação de divórcio consensual, com doação de imóvel ao filho - Qualificação negativa - Necessidade de aceitação do donatário maior - Ausência de recolhimento de imposto - Impossibilidade de reconhecimento de decadência do crédito tributário na via administrativa - Exigências mantidas - Recurso não provido.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto por Renato Luis de Linica Guerra e Marcelo Ricardo de Linica Guerra contra a sentença que manteve a recusa de registro do formal de partilha expedido nos autos da ação de divórcio consensual (Processo nº 443/93) ajuizada perante a Vara Distrital de Mongaguá da Comarca de Itanhaém/SP, em que figuraram como partes Joaquim Gomes Guerra Filho e Kattarina Brosch Guerra, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 28.399 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com doação ao filho Adriano Brosch Guerra (fl. 108/119).

Alegam os apelantes, em síntese, que reconhecida a eficácia do formal de partilha para registro da doação,

dispensando-se a lavratura da escritura pública, nada mais pode ser exigido. Além disso, não há dúvidas sobre o aceite do donatário, pois sempre esteve na posse do bem até a sua morte, e a questão relativa ao pagamento do imposto devido pela doação está superada pela decadência do crédito tributário.

A douta Procuradoria de Justiça pugnou pelo não provimento do recurso a fl. 139/140.

É o relatório.

2. Pretendem os apelantes o registro do formal de partilha expedido nos autos da ação de divórcio consensual (Processo nº 443/93) de Joaquim Gomes Guerra Filho e Kattarina Brosch Guerra, em que convencionaram a doação do imóvel matriculado sob nº 28.399 ao filho Adriano Brosch Guerra.

O acordo foi homologado judicialmente em 12 de agosto de 1993 (fl. 44) e o trânsito em julgado foi certificado em 27 de agosto de 1993 (fl. 47).

E ao tempo da formalização do acordo o donatário tinha 46 anos de idade (fl. 77).

Os títulos judiciais, cumpre lembrar, não estão isentos de qualificação para ingresso no fólio real. E a qualificação negativa do título judicial não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial.

No exercício desse dever, o Oficial encontrou óbice ao registro do formal de partilha. Então, ao emitir a nota de devolução (fl. 83) que deu ensejo ao presente procedimento de dúvida, consignou que: "Conforme se verifica das folhas homologadas pela r. sentença proferida em 12 de agosto de 1993, com relação ao imóvel da matrícula nº 28.399, ficou estipulado entre os cônjuges que: "doação referido imóvel ao filho remanescente Adriano Brosch Guerra, doação esta que será feita com reserva do usufruto vitalício dos cônjuges...". Portanto, para que seja possível o registro, necessário a formalização da doação por escritura pública, nos termos do artigo 108, do Código Civil."

Suscitada a dúvida, a pedido dos apresentantes, o Oficial, em suas razões, reafirmou que houve apenas promessa de doação, daí a imprescindibilidade da escritura pública, e, ainda que fosse possível o registro do título apresentado, apontou a necessidade de expressa aceitação do donatário maior para o aperfeiçoamento da doação, a comprovação do pagamento do correspondente imposto e a complementação dos elementos de identificação do beneficiário (fl. 01/02).

Ao ser julgada a dúvida, a MM. Juíza Corregedora Permanente afastou os óbices relativos à escritura pública e qualificação do donatário, mantendo, contudo, as exigências do aceite do beneficiário e recolhimento do tributo (fl. 99/102).

A controvérsia, pois, cinge-se à possibilidade de registro do formal de partilha sem a necessidade da aceitação expressa do donatário maior de idade e recolhimento do correspondente imposto devido pela doação.

A doação é o contrato pelo qual uma das partes transfere bens ou vantagens de sua propriedade para o patrimônio da outra, decorrente de sua própria vontade e sem qualquer contraprestação (art. 1.165 do Código Civil de 1916; art. 538 do atual Código Civil).

A aceitação do beneficiário é elemento essencial para o aperfeiçoamento da doação.

Do título apresentado, não se extrai esse consentimento indispensável à perfectibilização do contrato.

E essa exigência, por sua vez, não é afastada pela morte do donatário.

Importante observar a natureza administrativa do procedimento de dúvida, que se limita à análise das questões pertinentes à registrabilidade do título, vedada, nesta seara, discussão relativa aos seus elementos intrínsecos, cujo exame somente pode ser feito na via judicial.

Inviável, portanto, na qualificação do título levado a registro, a interpretação da vontade das partes, não sendo possível ao Registrador afastar-se do exame do título.

Logo, diante dos estreitos limites deste procedimento administrativo de dúvida registrária, não há como ser reconhecida a alegada aceitação tácita derivada do comportamento adotado pelo beneficiário.

De outra parte, o Oficial de Registro tem o dever de fiscalizar o pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício e dentre estes impostos se encontra o relativo à doação, cuja prova do recolhimento, ou isenção, deve instruir o formal de partilha.

É o que dispõe o art. 289 da Lei nº 6.015/73:

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

A omissão do titular da delegação pode, inclusive, levar à sua responsabilidade solidária no pagamento do tributo, nos termos do art. 134, VI, do Código Tributário Nacional. Vale destacar, neste ponto, precedente deste Conselho Superior da Magistratura:

"REGISTRO DE IMÓVEIS. Formal de Partilha. Ausência de comprovação de recolhimento de Imposto de Transmissão causa mortis-ITCMD. Dever do Oficial de velar pelo seu recolhimento, exigindo a apresentação das respectivas guias, o que não ocorreu em relação a todos os herdeiros. Ausência de discussão quanto ao acerto do cálculo, mas sim ao não recolhimento do tributo, mesmo em valor supostamente inferior ao devido. Cindibilidade do título. Impossibilidade. Indeterminação do que tenha sido partilhado e a quem. Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1000506-36.2018.8.26.0128; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Cardoso - Vara Única; Data do Julgamento: 23/11/2018; Data de Registro: 06/12/2018).

Inexistente tal prova, correta a recusa manifestada pelo Oficial ao registro do título porque não tem, entre suas atribuições, a de reconhecer a decadência do crédito tributário.

A decadência do crédito tributário não pode ser reconhecida no procedimento de dúvida, tendo em vista sua natureza administrativa, bem como pelo fato de que dele não participa o credor tributário, que é o titular do direito que seria declarado extinto.

Nesse sentido:

"REGISTRO DE IMÓVEIS. TRIBUTOS. IMPOSSIBILIDADE DO EXAME DE PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA NO ÂMBITO DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL. DEVER DO OFICIAL EM EXIGIR A PROVA DO PAGAMENTO DO ITBI. ESPECIALIDADE OBJETIVA. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL IMPRECISA SEM POSSIBILIDADE DE COMPREENDER SUA EXATA LOCALIZAÇÃO. NECESSIDADE DE APURAÇÃO DO REMANESCENTE QUE NÃO PODE SER SUPRIDA POR LAUDO DE AVALIAÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1000908-70.2019.8.26.0100; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Comarca de São Paulo; Data do Julgamento: 09/08/2019; Data de Registro: 28/08/2019).

3. À vista do exposto, nega-se provimento à apelação.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃOS

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1001280-43.2020.8.26.0404 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Orlândia - Apelante: Fabiana Máximo de Souza - Apelante: Valdir Máximo de Souza Júnior - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Orlândia - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTA DE SENTENÇA EXPEDIDA NOS AUTOS DE AÇÃO DE SEPARAÇÃO JUDICIAL - QUALIFICAÇÃO NEGATIVA - PROMESSA DE DOAÇÃO DE IMÓVEL CONSTANTE DE ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE - NECESSIDADE DE LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA, COMO PACTUADO ENTRE OS SEPARANDOS - DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE - NEGA-SE PROVIMENTO À APELAÇÃO. - Advs: Viviane Gonçalves da Silva (OAB: 38340/GO) - Jacelaine de Lollo Peres (OAB:

Nº 1039545-36.2019.8.26.0506 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Ribeirão Preto - Apelante: Neusa Teresa Olin - Apelado: Segundo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS DÚVIDA PARTILHA CAUSA MORTIS ESCRITURA PÚBLICA RENÚNCIA POR HERDEIRO CONTRA O QUAL PESAVAM INDISPONIBILIDADES DECORRENTES DE ORDENS JURISDICIONAIS CESSÃO DE PARTE DOS BENS DO ESPÓLIO A FILHO DESSE HERDEIRO ÓBICE AOS PRETENDIDOS REGISTROS DECORRENTES DA PARTILHA INDISPONIBILIDADE QUE, ENTRETANTO, NÃO IMPUNHA AO HERDEIRO O DEVER DE ACEITAR FRAUDE CONTRA CREDORES E FRAUDE À EXECUÇÃO QUE NÃO PODEM SER APRECIADAS NA VIA ADMINISTRATIVA APELAÇÃO A QUE SE DÁ PROVIMENTO PARA, AFASTADO O ÓBICE E REFORMADA A R. SENTENÇA, PERMITIR OS REGISTROS ALMEJADOS. - Advs: Danilo Ferreira Gomes (OAB: 254508/SP)

Nº 1045792-53.2020.8.26.0100 - 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: Molimar Participações Ltda. - Apelado: 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA - REGISTRO PARA EFEITO DE INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL POR SÓCIA INTERDITA - QUALIFICAÇÃO NEGATIVA DO TÍTULO - ATO DE TRANSMISSÃO DO BEM DA PESSOA FÍSICA PARA A PESSOA JURÍDICA - EXIGÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO JUDICIAL - ÓBICE MANTIDO - NEGA-SE PROVIMENTO À APELAÇÃO. - Advs: Elisa Junqueira Figueiredo Taliberti (OAB: 148842/SP) - Aline Ferreira Dantas (OAB: 393991/SP) - Bruno Maglione Nascimento (OAB: 297596/ SP) - Renan Freitas Lopes (OAB: 408773/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1000378-32.2020.8.26.0100 - 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: Jose Luiz Lusvardi Gurgel - Apelante: Nádia Regina Ravani Gurgel - Apelado: Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - USUCAPIÃO NA VIA EXTRAJUDICIAL - IMPUGNAÇÃO APRESENTADA EM NOME DE TITULAR DE DIREITO E DE UM TERCEIRO E QUE, MESMO INTEMPESTIVA, PODE SER CONHECIDA - PRAZO PARA IMPUGNAR QUE NÃO É PRECLUSIVO - EXPOSIÇÃO, AINDA QUE SUMÁRIA, DAS RAZÕES DE DISCORDÂNCIA - LITIGIOSIDADE - ÓBICE REGISTRAL MANTIDO E SENTENÇA CONFIRMADA, REMETENDO-SE OS REQUERENTES PARA A VIA CONTENCIOSA - APELAÇÃO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. - Advs: Cleber Jose Rangel de Sa (OAB: 57469/SP) - Nastasha Kiyoko Miyagi Navarro (OAB: 271591/SP) - Bruno Garcia da Silva (OAB: 336221/SP)

Nº 1003285-64.2020.8.26.0266 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Itanhaém - Apelante: Ministério Público do Estado de São Paulo - Apelada: Marlene de Castilho - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento, v.u. - APELAÇÃO DÚVIDA RECUSA AO REGISTRO DA CARTA DE ADJUDICAÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - TOTALIDADE DO BEM OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL SUCESSORES QUE NÃO FIGURARAM NO PÓLO PASSIVO DA DEMANDA - ÓBICE MANTIDO RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO. - Advs: Adail Aparecido de Oliveira (OAB: 436441/SP)

Nº 1094143-57.2020.8.26.0100 - 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: Ana Teresa Magno Sandoval - Apelado: 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. AUSÊNCIA DE PRENOTAÇÃO VÁLIDA. CONCORDÂNCIA COM O ÓBICE OFERTADO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL DE DENUNCIAÇÃO DA LIDE NO ÂMBITO ADMINISTRATIVO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA PREJUDICADA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. - Advs: Ana Teresa Magno Sandoval (OAB: 347258/SP)

Nº 1110376-32.2020.8.26.0100 - 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: Renato Luís de Linica

Guerra - Apelante: Marcelo Ricardo de Linica Guerra - Apelado: 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - FORMAL DE PARTILHA EXPEDIDO NOS AUTOS DE AÇÃO DE DIVÓRCIO CONSENSUAL, COM DOAÇÃO DE IMÓVEL AO FILHO - QUALIFICAÇÃO NEGATIVA - NECESSIDADE DE ACEITAÇÃO DO DONATÁRIO MAIOR - AUSÊNCIA DE RECOLHIMENTO DE IMPOSTO - IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DE DECADÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO NA VIA ADMINISTRATIVA - EXIGÊNCIAS MANTIDAS - RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Celia Kayomi Katatani Bernardes Ferreira (OAB: 324260/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0017225-92.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0017225-92.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Corregedoria Geral da Justiça - 6º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Capital - Raquel de Paula Izac - Vistos. Recebo os embargos de declaração de fls. 117/120 e os acolho para sanar omissão da sentença de fls.109/111, afastando a alegada nulidade do protesto, pois registrado ao final do prazo limite, após o término do expediente e uma vez verificada a ausência de pagamento, retirada ou sustação. No mais, a sentença permanece tal como prolatada. Intimem-se. - ADV: GUILHERME PEIXOTO ALMEIDA DE OLIVEIRA (OAB 26841/DF)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0043196-16.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0043196-16.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Corregedoria Geral da Justiça - Fatima Maria da Silva Alves e outro - Vistos. 1) Fls.176/186: Recebo como recurso administrativo apenas no efeito devolutivo (item 25, Cap. XIV, das NSCGJ). Remetam-se os autos ao E. Corregedor Geral de Justiça com nossas homenagens e cautelas de praxe. Int. - ADV: FATIMA MARIA DA SILVA ALVES (OAB 56419/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1003768-73.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1003768-73.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Manoel Francisco Borges - Municipalidade de São Paulo - Vistos. 1) Fls. 122/128: Recebo o recurso interposto em seus regulares efeitos, com observação da regra do artigo 1.010, §3º, do CPC, que tem aplicação subsidiária. 2) Aos demais interessados, para que se manifestem no prazo legal. 3) Após, ao Ministério Público. 3) Por fim, remetam-se os autos ao E. Conselho Superior da Magistratura com nossas homenagens e cautelas de praxe. Int. - ADV: DORIVAL ANTONIO BIELLA (OAB 72417/SP), ZULMIRA MONTEIRO DE ANDRADE LUZ (OAB 62145/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1009878-35.2021.8.26.0053

Pedido de Providências - Divisão e Demarcação

Processo 1009878-35.2021.8.26.0053

Pedido de Providências - Divisão e Demarcação - Vila Aymore Sociedade Anônima de Terrenos e Construções - 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - Vistos. 1) Fl. 122: Recebo o feito no estado em que se encontra, oriundo da 23ª Vara Cível da Capital por determinação da instância superior em sede de conflito de competência (fls. 120/121). 2) Reitero, nesta oportunidade, o indeferimento da tutela de urgência nesta via administrativa (fls. 85/87 e 107), já que incompatível com a segurança que se espera dos registros públicos. 3) Ao Oficial para manifestação no prazo de dez

dias. Diante do alegado às fls. 131/133 e do decidido na ação de autos n. 1010424-90.2021.8.26.0053 (fls. 134/135), esclareça se a área discutida naquele feito é a mesma indicada na inicial deste processo e nos documentos que a acompanham. Após, ao Ministério Público e conclusos. Int. - ADV: VICTOR GABRIEL BOLONHEZ TAKEDA (OAB 442167/SP), MARLON GOMES SOBRINHO (OAB 155252/SP), PERICLES ROSA (OAB 104240/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1070609-50.2021.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis

Processo 1070609-50.2021.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis - Espólio de Maria de Lourdes Diniz Aranha - - Espólio de Luiz de Gonzaga Aranha - Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a dúvida inversa suscitada pelos espólios de Maria de Lourdes Diniz Aranha e de Luiz de Gonzaga Aranha em face do Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital apenas para esclarecer que desnecessário alvará judicial de autorização da conferência de bens para integralização do capital social. Proceda-se às anotações e comunicações necessárias, adequando-se o cadastro do feito (dúvida inversa). Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe. P.R.I.C. - ADV: RICARDO CÁFARO (OAB 189148/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1070609-50.2021.8.26.0100

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

Requerente: Espólio de Maria de Lourdes Diniz Aranha e outro

Requerido: 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

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

Vistos.

Os espólios de Maria de Lourdes Diniz Aranha e de Luiz de Gonzaga Aranha ingressaram com a presente ação pelo procedimento especial de jurisdição voluntária, visando ratificação de conferência de bem imóvel realizada pelos falecidos para integralização do capital social da empresa Agropecuária Gonzaga Aranha.

Esclarecem que a integralização foi registrada na JUCESP, mas não foi aperfeiçoada perante o registro imobiliário: o título foi apresentado a registro somente em junho de 2021, sendo devolvido com exigências, pois, considerando que, na data da referida conferência de bens (15/11/2015), o imóvel objeto da matrícula n.103.913 estava gravado com cláusula de inalienabilidade, o Oficial concluiu pela necessidade de ratificação do instrumento mediante autorização judicial, exigindo apresentação de alvará.

Documentos vieram às fls.04/62.

O Oficial do 13º Registro de Imóveis se manifestou às fls.68/70, mantendo as razões da devolução do título.

O Ministério Público ofereceu parecer às fls.79/82, alegando que se trata de dúvida inversa e que a prenotação se encontra cancelada pelo decurso do prazo; que prejudicada a dúvida, uma vez que não impugnada a exigência relativa à comprovação do recolhimento de ITBI, e, no mérito, que incabível o óbice relativo à necessidade de alvará judicial.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Primeiramente, deve-se observar que a parte requerente não se opõe às exigências apresentadas, mas procura cumpri-

las, buscando o alvará judicial que o Registrador considera necessário por meio de procedimento de jurisdição voluntária, conforme deixou expresso na inicial (artigo 725, VII, do CPC).

Contudo, considerando que o procedimento judicial intentado é submetido à legalidade mitigada, nos termos do artigo 723, parágrafo único, do CPC, e que a finalidade buscada pode ser prontamente alcançada em procedimento administrativo, recebo o presente feito como dúvida inversa.

Cumprir destacar, na sequência, que a presente ação foi distribuída no último dia do prazo de validade da prenotação (07/07/2021), conforme se verifica do documento de fl.56, havendo notícia de devolução do título (fl. 69).

Em outros termos, não resta dúvida de que já decorrido o prazo da prenotação.

Por outro lado, como possível julgamento, com apoio no princípio da economia processual, passo a fazê-lo de imediato.

No mérito, a dúvida é procedente em parte, uma vez que não houve impugnação à exigência de comprovação do recolhimento de ITBI, a qual é devida na forma da lei (artigo 289 da Lei n. 6.015/73; artigo 134 do CTN e artigo 30 da Lei n. 8.935/94), ainda que seja desnecessária, de fato, a apresentação de alvará judicial.

Para fins de registro, o momento de ingresso do título no fólio é que determina quais são as regras aplicáveis à sua qualificação. Assim, é prescindível a ratificação da conferência de bens por já estarem canceladas as cláusulas que restringiam a efetiva integralização do capital social, conforme averbado na matrícula (Av.3-103913 - fls.72/73).

Não se nega que o título foi firmado pelos proprietários tabulares em 2016, quando ainda vigiam as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade que gravavam o imóvel.

Porém, a efetiva integralização do capital social com a transferência da propriedade imobiliária somente ocorre no momento da sua apresentação ao Registro de Imóveis (artigo 1245 do Código Civil).

Canceladas as cláusulas restritivas, o registro pode ser admitido.

Porém, como ausente prenotação e por persistir exigência a ser atendida, incumbe à parte interessada reapresentar ao Oficial de Registro o original do título que pretende registrar, acompanhado de documentos e, se o caso, dar início a outro procedimento de dúvida na hipótese de virem a ser formuladas exigências das quais discorda.

Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a dúvida inversa suscitada pelos espólios de Maria de Lourdes Diniz Aranha e de Luiz de Gonzaga Aranha em face do Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital apenas para esclarecer que desnecessário alvará judicial de autorização da conferência de bens para integralização do capital social. Proceda-se às anotações e comunicações necessárias, adequando-se o cadastro do feito (dúvida inversa).

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

Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 04 de agosto de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1073383-53.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas

Processo 1073383-53.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas - Janpc Serviços Médicos Ltda. - Vistos. 1) Regularize-se a distribuição (Dúvida Títulos e Documentos e

Civil de Pessoa Jurídica), com as providências necessárias. 2) No âmbito administrativo, não há que se falar em tutela de urgência, a qual é incompatível com o princípio da segurança jurídica que rege os serviços de registro. 3) Ao Oficial Registrador para informações no prazo de 15 (quinze) dias. Após, abra-se vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Intimem-se. - ADV: ANTONIO RIGHI SEVERO (OAB 420076/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1075824-07.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas

Processo 1075824-07.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas - Rosemary Maluf Zarif - Vistos. Indefiro o pedido de tutela de urgência na medida em que a segurança e a certeza dos registros públicos são incompatíveis com situações provisórias determinadas liminarmente. Ao Oficial do 11º Registro de Imóveis da Capital para informações no prazo de 15 (quinze) dias. Após, mantendo-se os autos no subfluxo correto, abra-se vista ao MP e tornem conclusos. Int. - ADV: THIAGO MANSUR MONTEIRO (OAB 257170/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1075824-07.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas

Processo 1075824-07.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas - Rosemary Maluf Zarif - Vistos. Fls. 52/53: Recebo como emenda à inicial. Considerando que a discussão restringe-se ao valor de custas e emolumentos cobrados por atos registrais já realizados, o feito deve tramitar como pedido de providências. Providencie-se o necessário à regularização da classe processual. No mais, cumpra-se o determinado a fl. 51. Int. - ADV: THIAGO MANSUR MONTEIRO (OAB 257170/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1076773-31.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas

Processo 1076773-31.2021.8.26.0100

Dúvida - Notas - Juliano Rosa de Almeida - Vistos. Tendo em vista que se trata de dúvida inversa e que decorrido o trintídio legal da última prenotação (fl.15), a parte suscitante deverá apresentar o documento original que pretende registrar junto à Serventia Extrajudicial no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de extinção e arquivamento. Deverá o Oficial Registrador informar, em 05 (cinco) dias após o prazo acima, se houve prenotação, bem como se permanece o óbice registrário. Após, abra-se vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: JOSÉ LUIZ FUNGACHE (OAB 188498/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1081982-78.2021.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1081982-78.2021.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - REGISTROS PÚBLICOS - Cleide Ivone Ramos Moreira - Vistos. Em razão da matéria veiculada no presente feito, versando sobre retificação de escritura pública, redistribuam-se os autos à 2ª Vara de Registros Públicos da Capital, que detém competência para o processamento e julgamento da matéria atrelada a Tabelionato de Notas. Intime-se. - ADV: ANA PALMA DOS SANTOS (OAB 226880/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1096431-75.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Averbação ou registro de sentença na matrícula do imóvel

Processo 1096431-75.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Averbação ou registro de sentença na matrícula do imóvel - Acerland Brasil Desenvolvimento Imobiliário Limitada - Antonio Rahme Amaro e s/m Maria Amélia Seabra de Amaro - - Aldo Antonio Masi - - Vera Lucia Masi e outro - Vistos. 1) Fls.909/952: Recebo o recurso administrativo em seus regulares efeitos, com observação da regra do artigo 1.010, §3º, do CPC, que tem aplicação subsidiária. 2) Aos demais interessados, para que se manifestem no prazo legal. 3) Após, ao Ministério Público. 3) Por fim, remetam-se os autos à E. Corregedoria Geral de Justiça com nossas homenagens e cautelas de praxe. Int. - ADV: EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM (OAB 118685/SP), MARCELO REINA FILHO (OAB 235049/SP), ANDRE MILCHTEIM (OAB 196611/SP), MARIANA GUILARDI GRANDESSO DOS SANTOS (OAB 185038/SP), PAULO HAMILTON SIQUEIRA JUNIOR (OAB 130623/SP), ARTHUR ZEGER (OAB 267068/SP), CID FLAQUER SCARTEZZINI FILHO (OAB 101970/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0071676-38.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0071676-38.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - C.G.J. - T.N.C. e outro - Vistos, Fls. 329/330: ciente da não apreciação do Recurso interposto, pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, ante o pedido de dispensa da interinidade formulado pelo ex interino, afastando o interesse deste no julgamento, certo que o expediente de acompanhamento, inclusive, resta arquivado desde novembro/2020. No mais, observo que os autos ficaram estagnados por rechaçável longo prazo (desde 29 de setembro de 2020 fl. 328) no aguardo de informações da Dicoge competente, sendo dado adequado andamento somente em 28/07/2021 (fl. 329). Assim, à Sra. Coordenadora para conhecimento e adoção de providências a fim de evitar situações semelhantes. Após, não havendo outras providências a serem adotadas, determino o arquivamento dos autos, com as cautelas de praxe. Ciência à Sra. Interina. Int. - ADV: HELIO LOBO JUNIOR (OAB 25120/SP), NARCISO ORLANDI NETO (OAB 191338/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1005876-75.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

Processo 1005876-75.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas - T.N.C. - L.M.S.P. - - B.F.I.E.D.C.N.P. e outro - Vistos, Fls. 300/374: defiro a habilitação nos autos, porquanto parte interessada. Anote-se. No mais, aguarde-se o cumprimento integral das diligências ordenadas. Intime-se. - ADV: MÁRCIO SEGANFREDDO PADÃO (OAB 52267/RS), RAFAEL SEGANFREDDO PADÃO (OAB 44182/RS), DOUGLAS SEGANFREDDO PADÃO (OAB 40808/RS), LUIZ MARIO SEGANFREDDO PADÃO (OAB 33602/RS), FABRÍCIO ROCHA DA SILVA (OAB 206338/SP), RICARDO DE ABREU BIANCHI (OAB 345150/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1061496-72.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais

Processo 1061496-72.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais - D.R.F. - Vistos, Não havendo outras providências a serem adotadas, determino o arquivamento dos autos, com as cautelas de praxe. Int. - ADV: LUIZ HENRIQUE DE ANDRADE CAETANO (OAB 250598/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1080525-11.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Obrigação de Fazer / Não Fazer

Processo 1080525-11.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Obrigação de Fazer / Não Fazer - Jmj Participações Ltda - Vistos, Em razão da matéria abordada que refoge do âmbito desta Corregedoria Permanente afeta aos Cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionatos de Notas, redistribua-se o presente feito à 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, que detem competência absoluta para o processamento e julgamento da matéria, com as cautelas de praxe. Int. - ADV: RENATO APARECIDO GOMES (OAB 192302/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)
