



# Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

**13/09/2021**

Edição N° 175



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



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

COMUNICADOS

### DICOGE 2 - PROCESSO Nº 2021/91743

Ciência à recorrente do teor da decisão proferida pelo Exmo. Desembargador Corregedor Geral da Justiça no expediente DICOGE 2021/91743



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

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

#### SEMA - PROVIMENTO CSM Nº 2.629/2021

Dispõe sobre a força de trabalho presencial na vigência do Sistema Escalonado de Retorno ao Trabalho Presencial e dá outras providências.

#### SEMA 1.1.2 - SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS

#### ACÓRDÃO - Embargos de Declaração Cível nº 1024566-08.2020.8.26.0224/50000

Embargos de Declaração Cível

#### ACÓRDÃO - Apelação nº 1030591-98.2019.8.26.0506

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1030591- 98.2019.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto

#### ACÓRDÃO - Apelação nº 1071967-84.2020.8.26.0100

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1071967-84.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo

#### ACÓRDÃO - Apelação nº 1112232-31.2020.8.26.0100

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1112232-31.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo

#### ACÓRDÃO - INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO



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

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

#### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1078260-36.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

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

Dúvida - Tabelionatos, Registros, Cartórios

#### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0019707-13.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

### DICOGE 2 - PROCESSO Nº 2021/91743

**Ciência à recorrente do teor da decisão proferida pelo Exmo. Desembargador Corregedor Geral da Justiça no expediente DICOGE 2021/91743**

PROCESSO Nº 2021/91743

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA. Ciência à recorrente do teor da decisão proferida pelo Exmo. Desembargador

Corregedor Geral da Justiça no expediente DICOGE 2021/91743, aqui transcrito: "Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, acolhidos nesta oportunidade, não conheço do recurso interposto por DIVANETE DA CONCEIÇÃO SILVA, nos autos do pedido de providências 1000637-86.2021.8.26.0651. Intime-se a recorrente por intermédio do i. advogado constituído. Em se tratando de expediente digital, dê-se ciência ao Juízo de origem, enviando-lhe cópia de todo o processado. Após, archive-se. São Paulo, 01 de setembro de 2021". RICARDO ANAFE - Corregedor Geral da Justiça. Advogado: Marcus Vinícius Riston - OAB/SP nº 307.757.

[↑ Voltar ao índice](#)

### SEMA - PROVIMENTO CSM Nº 2.629/2021

## **Dispõe sobre a força de trabalho presencial na vigência do Sistema Escalonado de Retorno ao Trabalho Presencial e dá outras providências.**

PROVIMENTO CSM Nº 2.629/2021

Dispõe sobre a força de trabalho presencial na vigência do Sistema Escalonado de Retorno ao Trabalho Presencial (Provimento CSM nº 2.564/2020) e dá outras providências.

O CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais e regimentais,

CONSIDERANDO a estabilização dos Departamentos Regionais de Saúde na 'fase de transição' para a fase 2 (laranja), verificando-se o aumento gradativo e controlado do relaxamento das medidas restritivas do Plano São Paulo, a permitir a manutenção do Sistema Escalonado de Retorno ao Trabalho Presencial em todo o estado, em primeiro e segundo graus;

CONSIDERANDO que a 'fase de transição' visa à retomada gradativa, consciente e segura das atividades não essenciais, respeitados todos os protocolos sanitários para o enfrentamento da pandemia da Covid-19;

CONSIDERANDO a rápida evolução da vacinação no estado de São Paulo, com a redução de contaminações, internações e mortes pela COVID-19 e o conseqüente aumento da flexibilização das regras de isolamento e distanciamento social pelo Poder Executivo estadual;

CONSIDERANDO que a ênfase ao enfrentamento da questão sanitária não tem trazido prejuízo à prestação jurisdicional, como revela a destacada produtividade do Tribunal de Justiça durante o período da pandemia, contabilizando-se, até 05/09/2021, a prática de 46,6 milhões de atos, sendo 5,4 milhões de sentenças e 1,4 milhão de acórdãos;

CONSIDERANDO o disposto no Provimento CSM nº 2.628/2021;

CONSIDERANDO, por fim, a necessidade de retorno do atendimento presencial, ainda parcial, em todas as unidades judiciais do estado para atendimento dos excluídos digitais, conforme Recomendação CNJ nº 101;

RESOLVE:

Art. 1º. Prorroga-se o prazo de vigência do Sistema Escalonado de Retorno ao Trabalho Presencial em todo o estado de São Paulo, em primeiro e segundo graus, para o dia 9 de janeiro de 2022.

Parágrafo único. A partir do dia 20 de setembro de 2021, alteram-se as regras do Sistema Escalonado de Retorno ao Trabalho Presencial, nos termos deste provimento.

Art. 2º. Trabalharão presencialmente 50% dos magistrados de cada prédio destinado às atividades do primeiro grau de jurisdição, mantidos os artigos 11 e 12 do Provimento CSM nº 2.564/2020.

Art. 3º. Os distribuidores, protocolos e cartórios de primeiro grau, inclusive os de UPJ, DIPO, DECRIM, DEECRIM, DEIJ e 100% digitais, bem como os Setores Técnicos, CEJUSC e as unidades do Colégio Recursal deverão formar suas equipes presenciais com 50% de seus servidores.

Art. 4º. Com exceção da Secretaria Judiciária, as secretarias do Tribunal de Justiça e demais unidades da Presidência, da Vice-Presidência e do Decanato, assim como as unidades administrativas prediais e as coordenadorias da infância e da

juventude, da família e das sucessões e da mulher em situação de violência doméstica e familiar deverão formar suas equipes presenciais com 30% de seus servidores.

Art. 5º. A Secretaria Judiciária, as unidades da Corregedoria Geral da Justiça e das Presidências das Seções, a coordenadoria de cálculos judiciais e partidor da Capital e os serviços de certidão estadual cível e criminal da Capital formarão suas equipes presenciais com 50% de seus servidores.

Art. 6º. As equipes poderão ser compostas com número superior ou inferior aos percentuais estabelecidos nos artigos 3º, 4º e 5º deste provimento, desde que a unidade justifique a necessidade de majoração ou não conte com número de servidores suficientes para o devido atendimento, seja por força de afastamentos decorrentes de contágio pela COVID-19 ou por dispensa do comparecimento ao trabalho presencial nas hipóteses previstas em ato do Tribunal de Justiça.

Parágrafo único. O requerimento de majoração ou redução da equipe presencial será apresentado à Presidência do Tribunal de Justiça, ouvindo-se a Corregedoria Geral da Justiça em relação aos órgãos e serviços judiciários de primeira instância.

Art. 7º. Mantêm-se as autorizações pontuais já concedidas pelo Tribunal de Justiça em relação ao horário de trabalho ampliado e à formação de equipes presenciais em patamares superiores aos artigos 3º, 4º e 5º deste ato.

Art. 8º. Autoriza-se o trabalho presencial a todos os estagiários, voluntários, cedidos pelas municipalidades e aos terceirizados, cuja força de trabalho não será computada para fins dos percentuais estabelecidos nos artigos 3º, 4º e 5º deste provimento.

Art. 9º. Autoriza-se a realização de todas as sessões do Tribunal do Júri, observando-se as regras de segurança à saúde e os protocolos de enfrentamento à Covid-19 estabelecidos pela SGP/Diretoria de Saúde e pela SAAB amplamente divulgados pela Corte.

Art. 10. A partir do dia 20 de setembro de 2021, as audiências de custódia, para todas as modalidades de prisão, inclusive temporárias, preventivas e prisões civis, serão realizadas por videoconferência, desde que observado o art. 19 da Resolução CNJ nº 329/2020, com a redação dada pela Resolução CNJ nº 357/2020.

§1º. Nos dias úteis, nas Comarcas sem a estrutura exigida pelo art. 19 da Resolução CNJ nº 329/2020, com a redação dada pela Resolução CNJ nº 357/2020, as audiências de custódia deverão ser realizadas de forma presencial.

§2º. Nos Plantões Ordinários que serão realizados na forma remota (art. 32 do Provimento CSM nº 2.564/2020), não sendo possível a realização das audiências de custódia por videoconferência, na forma do art. 19 da Resolução CNJ nº 329/2020, com a redação dada pela Resolução CNJ nº 357/2020, a análise de todas as modalidades de prisão observará os termos dos art. 8º e 8ª-A da Recomendação CNJ nº 62/2020, com vigência prorrogada pela Recomendação CNJ nº 91/2021, e do Comunicado CG nº 250/2020.

§3º. Observar-se-ão, ainda, o Comunicado CG nº 1.474/2020, republicado com alterações em 1º/06/2021, e a sistemática estabelecida pelas Resoluções OE nº 740/16, 762/16, 786/17, 779/17, 808/19 e pelo art. 406-A do Tomo I das NSCGJ/SP.

Art. 11. A partir de 04 de outubro de 2021, no Tribunal de Justiça, facultar-se a realização de sessões de julgamento presenciais, a critério dos respectivos órgãos fracionários, por decisão da maioria dos desembargadores que os integram.

Art. 12. Os aumentos das equipes previstos neste provimento não afastam a necessidade de observância das regras de segurança à saúde e dos protocolos de enfrentamento à Covid-19 estabelecidos pela SGP/Diretoria de Saúde e pela SAAB amplamente divulgados pela Corte.

Art. 13. As situações eventualmente não contempladas neste provimento serão apreciadas pela Presidência do Tribunal de Justiça ou pela Corregedoria Geral da Justiça, no âmbito de suas respectivas competências.

Art. 14. Este provimento entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PUBLIQUE-SE. REGISTRE-SE. CUMPRA-SE.

São Paulo, 09 de setembro de 2021.

(aa) GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO, Presidente do Tribunal de Justiça; LUIS SOARES DE MELLO NETO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça; RICARDO MAIR ANAFE, Corregedor Geral da Justiça; JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO, Decano; GUILHERME GONÇALVES STRENGER, Presidente da Seção de Direito Criminal; PAULO MAGALHÃES DA COSTA COELHO, Presidente da Seção de Direito Público.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### SEMA 1.1.2 - SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE

## SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS

### SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS

O Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente do Tribunal de Justiça, em 10/09/2021, no uso de suas atribuições legais, autorizou o que segue:

CAÇAPAVA - FÓRUM CÍVEL - suspensão dos prazos processuais no dia 09/09/2021.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### ACÓRDÃO - Embargos de Declaração Cível nº 1024566-08.2020.8.26.0224/50000

## Embargos de Declaração Cível

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Embargos de Declaração Cível nº 1024566-08.2020.8.26.0224/50000

Registro: 2021.0000475854

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1024566-08.2020.8.26.0224/50000, da Comarca de Guarulhos, em que é embargante REDASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA., é embargado PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS.

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

O julgamento teve a participação dos Exmos. 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, 16 de junho de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Embargos de Declaração Cível nº 1024566-08.2020.8.26.0224/50000

Embargante: Redasset Gestão de Recursos Ltda.,

Embargado: Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos

VOTO Nº 31.522

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Inexistência de omissão, contradição ou obscuridade - Alegações que revelam inconformismo da parte embargante - Caráter infringente do recurso - Matéria expressamente examinada na decisão questionada - Embargos de declaração rejeitados.

1. Trata-se de embargos de declaração opostos por Redasset Gestão de Recursos Ltda. em face do v. acórdão que negou provimento à apelação interposta e, por fundamento diverso da sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente que confirmou os óbices apresentados pelo registrador, manteve a negativa do registro de instrumento particular de alienação fiduciária, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 89.998 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP (fl. 392/404).

Em síntese, afirma a embargante que o acórdão foi omisso por deixar de considerar a possibilidade de julgamento da dúvida com fulcro nos documentos trazidos aos autos, consoante dispõe o art. 200 da Lei nº 6.015/1973.

É o relatório.

2. Ao apontar a ocorrência de suposta omissão ou obscuridade, pretende a embargante, em verdade, a alteração do julgado, insistindo no registro do título objeto da dúvida suscitada.

Ocorre que os embargos de declaração não se prestam a tal finalidade.

A propósito, mister observar que, no acórdão embargado, assim ficou expressamente consignado:

"(...) no procedimento de dúvida deve a qualificação do título ser realizada por inteiro, o que permite o reconhecimento de obstáculos ao registro não indicados anteriormente.

(...)

Destarte, ainda que a exigência de aditamento do instrumento de contrato de alienação fiduciária, tal como formulada pelo registrador, não se sustente, é preciso consignar que deixou a apelante de instruir o título com os contratos de cessão de créditos garantidos (contratos nos 4317 e 5089), nos quais, em tese, constariam a natureza da obrigação garantida e os valores devidos individualmente, ou a forma para sua identificação, assim como os encargos pactuados para incidência em caso de mora do devedor. Referidos documentos, no entanto, não se encontram dentre aqueles juntados aos autos pelo Oficial (fl. 12/146).

(...)

Ao Oficial de Registro de Imóveis cabe, no âmbito da Lei nº 9.514/1997, a intimação para a constituição em mora e, eventualmente, a declaração de sua purgação. E muito embora não esteja autorizado a analisar eventual vício intrínseco da documentação apresentada pelo credor fiduciário, deverá o registrador realizar a análise dos elementos externos do ato, o que depende da apresentação dos contratos garantidos pela alienação fiduciária que, no entanto, não acompanharam o título em questão."

E quanto aos documentos acostados aos autos e impossibilidade de complementação do título no procedimento de dúvida, foi satisfatoriamente esclarecido, com base em vários precedentes deste Conselho Superior da Magistratura, que:

"(...) a juntada aos autos dos contratos de cessão de crédito garantidos por alienação fiduciária no curso do presente procedimento de dúvida não pode favorecer a apelante, sob pena de indevida prorrogação da prenotação para além do prazo legal.

O procedimento de dúvida, que prorroga o prazo de validade da prenotação, tem por finalidade a análise da dissensão entre o apresentante e o Oficial registrador sobre as exigências formuladas para o registro do título, dissensão esta que deve ser decidida a partir de sua conformação no momento da suscitação."

Em suma, há claro inconformismo da embargante em relação ao teor do acórdão, motivo pelo qual, em virtude de seu caráter nitidamente infringente, os embargos devem ser rejeitados.

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

RICARDO ANAFE

**ACÓRDÃO - Apelação nº 1030591-98.2019.8.26.0506**

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1030591-98.2019.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 1030591-98.2019.8.26.0506

Registro: 2021.0000475852

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1030591- 98.2019.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante YACOUB EDMOND ABDOU, é apelada 2º OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento, com determinação, 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, 16 de junho de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1030591-98.2019.8.26.0506

Apelante: YACOUB EDMOND ABDOU

Apelado: 2º Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto

VOTO Nº 31.520

REGISTRO DE IMÓVEIS - Contrato particular representativo de direitos meramente obrigacionais - Princípio da tipicidade dos direitos reais - Recusa do registro - Recurso não provido, com determinação.

1) Trata-se de apelação interposta por Yacoub Edmond Abdou contra r. sentença que julgou a dúvida procedente e manteve a negativa de registro de "contrato de parceria de compra e venda de fração ideal com pagamento para construção" relativo à metade ideal do imóvel objeto da matrícula nº 148.037 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, porque não atende os requisitos para a tipificação do negócio jurídico como compromisso de compra e venda ou como contrato definitivo de compra e venda que, por sua vez, demanda a celebração por escritura pública, e porque não foi comprovado o pagamento do imposto de transmissão inter vivos (fl. 72/81).

O apelante alegou, em suma, que o contrato apresentado para registro consiste em promessa de compra e venda de coisa futura, que é autorizada pelo art. 483 do Código Civil, e deve ser interpretado em conformidade com a intenção das partes. Afirmou que o contrato preliminar é passível de registro e pode ser celebrado por instrumento particular,

como previsto nos arts. 463 e 1.417, ambos do Código Civil, e no art. 167, inciso I, nº 18, da Lei nº 6.015/73. Asseverou que o contrato particular não implica na transmissão do domínio e não é fato gerador do imposto devido pela transmissão do imóvel. Por sua vez, a inexistência da averbação da construção a ser feita no imóvel não impede o registro, por ser a construção coisa futura. Por fim, a matrícula deve ser bloqueada em razão de irregularidade do registro, pois a construção nela já indicada, que é diferente daquela prevista no contrato que celebrou, na realidade não existe (fl. 108/116).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 127/129).

É o relatório.

2) Por meio do contrato particular "...de parceria de compra e venda de fração ideal com pagamento para construção" que foi apresentado para registro, a empresa M4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., denominada como "promitente construtora e vendedora", se obrigou a construir um prédio residencial, com área de 640,28m<sup>2</sup>, no imóvel objeto da matrícula nº 148.037, de que é proprietária, pelo preço de R\$ 1.280.560,00, ou R\$ 2.000,00 por metro quadrado, a ser pago pelo apelante e sua esposa que, após o pagamento passarão a deter o direito de receber a metade do valor do imóvel que será alienado, por compra e venda ou permuta, em comum pelos contratantes (fl. 09/11).

Na cláusula "DA IRRETRATABILIDADE E DO

FORO, por sua vez, foi previsto: "Que, as partes consideram o presente instrumento feito em caráter irrevogável e irretratável, exceto na falta de cumprimento do prazo de entrega da unidade autônoma devidamente concluída à prometente vendedora, uma vez que a entrega da unidade representa o pagamento do preço do presente negócio, obrigando-se, ainda por si, seus herdeiros e sucessores a cumprir e respeitá-lo até final liquidação..." (fl. 11).

Conforme a certidão de fl. 140/143, o imóvel objeto da matrícula nº 148.037 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, de propriedade de M4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., consiste na unidade autônoma, ou residencial, nº 47 do Condomínio Residencial Ipê Roxo, com área privativa de construção de 25,20m<sup>2</sup>, área exclusiva de terreno de 1.432,44m<sup>2</sup>, a que foi atribuída a fração ideal de 0,4925% no terreno e nas coisas comuns do condomínio.

O registro do contrato particular foi inicialmente recusado porque, apesar de aparentemente representar compromisso de compra e venda da metade ideal do imóvel, não identifica o negócio jurídico efetivamente celebrado e não prevê, de forma expressa, a obrigação do prometente transmitir ao compromissário o domínio da metade ideal do imóvel a que se refere.

Além disso, o imóvel consiste em unidade autônoma de condomínio edilício, o que obriga a comprovação da anuência da totalidade dos demais condôminos para a averbação de nova construção que implica na alteração da instituição do condomínio, devendo a prova da anuência ser instruída com quadro demonstrativo dos cálculos das frações ideais das áreas comuns e privativas que passarão a ser atribuídas para as unidades autônomas.

Por fim, foi exigida a comprovação do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" (fl. 41/42).

Diante dessa nota devolutiva, o apelante esclareceu, em petição dirigida à Sra. Oficial de Registro, que se cuida de contrato de parceria de compra e venda de fração ideal correspondente a 50% do imóvel, com pagamento para construção (fl. 43/44), o que ensejou a manutenção da recusa do registro porque não foi observada a forma prescrita em lei, consistente em escritura pública, não foi comprovado o pagamento do imposto de transmissão e não foi comprovada a anuência dos demais condôminos para a alteração do registro da instituição do condomínio (fl. 45/46).

Por sua vez, na impugnação oferecida no procedimento de dúvida o apelante afirmou que o título representa a manifestação de vontade das partes que podem celebrar negócio jurídico atípico, consistente, no caso concreto, em promessa de compra e venda de objeto futuro, sendo, portanto, negócio preliminar que não demanda a celebração por escritura pública e não caracteriza fato gerador do imposto de transmissão inter vivos, uma vez que não transfere a propriedade do imóvel.

Asseverou que o imóvel não é dotado da construção indicada na matrícula porque se trata de verdadeiro parcelamento do solo que foi revestido da forma de condomínio edilício, com violação da Lei nº 4.591/64 (fl. 48/52).

3. Não se questiona a validade do negócio jurídico que foi celebrado pelo apelante com amparo na autonomia da vontade privada, nem os efeitos obrigacionais que dele se originaram.



A negativa do registro, contudo, decorre da ausência de tipicidade do negócio jurídico que é requisito para a constituição de direito real sobre o imóvel.

Segundo o contrato, a proprietária se obrigou a construir edifício que terá área total de 640,28m<sup>2</sup>, pelo valor de R\$ 1.280.560,00 que será pago pelo apelante e por sua esposa que, por sua vez, terão direito à metade do preço a ser obtido com a futura alienação do imóvel a terceiros, a ser feita com ou sem permuta (fl. 9, "parágrafo único").

Desse modo, o contrato não prevê a obrigação do proprietário transmitir a propriedade do imóvel ao apelante, no todo ou em parte, mas em partilhar com o apelante, e sua esposa, o produto de futura alienação a terceiro.

Destarte, estão ausentes os requisitos para a caracterização do negócio jurídico como compra e venda que, na forma do art. 481 do Código Civil, consiste em contrato em que "...um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro".

Também não estão presentes os requisitos para a caracterização do negócio jurídico como contrato preliminar de promessa de compra e venda porque, novamente, não foi prevista a obrigação do titular transferir o domínio da metade ideal do imóvel ao apelante e sua esposa, mas, reitero, somente foi pactuado o dever de promover o rateio, em partes iguais, do produto que obtiver com a futura alienação do imóvel a terceiro.

Os direitos reais são regidos pelo princípio da tipicidade, o que, como esclarece Arruda Alvim, significa que somente têm essa natureza aqueles assim previstos em lei, conforme tipos rígidos e exaurientes (Arruda Alvim, José Manoel de, Direitos reais de garantia imobiliária, in Direito privado: contratos. direitos reais, pessoas jurídicas de direito privado, responsabilidade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. v. 1, p. 184/187).

E o registro dos direitos e dos ônus reais sobre imóveis, em consequência, submete-se ao rol taxativo definido em lei.

Por isso, o art. 167 da Lei nº 6.015/73 relaciona em seu inciso I os direitos reais passíveis de registro, em rol que, mediante complementação pela legislação esparsa, constitui *numerus clausus*.

Nesse sentido se verifica na doutrina, pois segundo Afranio de Carvalho:

"A *ratio legis* da registrabilidade dos direitos, acima esboçada, não é invocável, porém, para estender, por analogia, a lista dos que são expressamente admitidos por lei no registro. Quando a lei prevê, em disposição especial, os atos compreendidos no registro, quer em enumeração genérica, como no Código Civil (art. 846), quer em enumeração casuística, como na nova Lei de Registro (art. 167), deixa de fora todos os omitidos. Os direitos registráveis são taxativamente fixados pela lei, constituem um *numerus clausus*" (Registro de Imóveis, 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 84).

Disso decorre a impossibilidade de registro do contrato que na forma como foi celebrado diz respeito a direitos meramente obrigacionais.

4. Não bastasse a inexistência de negócio jurídico constitutivo de direito real, para o eventual registro da transmissão do domínio por ato *inter vivos*, quando for celebrado contrato de alienação do imóvel, deverá ser comprovado o pagamento do imposto de transmissão que for previsto na legislação municipal, por força do art. 289 da Lei nº 6.015/73 que dispõe:

"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".

5. Além da comprovação do pagamento do imposto de transmissão, o contrato de compra e venda que vier a ser celebrado deverá observar a forma prescrita no art. 108 do Código Civil que consiste em escritura pública para os negócios jurídicos de constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta salários mínimos:

"Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País".

6. Por outro lado, as futuras averbações da demolição da construção indicada na matrícula nº 148.037 e da construção de novo edifício deverão observar as normas que regem o condomínio edilício, ou de casas, por se tratar de unidade

autônoma em condomínio que teve o registro da instituição promovido em 09 de dezembro de 2004, na matrícula nº 113.459 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, como se verifica na certidão de fl. 140.

7. Por fim, não é o caso de determinar o bloqueio da matrícula nº 148.037 e das demais matrículas abertas para as unidades autônomas do Condomínio Residencial Ipê Roxo, porque a certidão de fl. 140/143 é insuficiente para o reconhecimento de que em toda a instituição do condomínio não foram observados os requisitos do Código Civil e da Lei nº 4.591/64.

Ademais, as averbações de nos 02 a 07 da referida matrícula demonstram que foram promovidas retificações do registro da instituição acompanhadas das respectivas averbações, nas matrículas das unidades autônomas, das modificações que decorreram das alterações das construções que são as unidades autônomas, com indicação das novas frações ideais no todo do terreno e nas partes de uso comum que passaram a ser atribuídas para cada uma das unidades autônomas.

Contudo, a matrícula nº 148.037 indica que o registro da instituição do condomínio foi promovido pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto em 09 de dezembro de 2004, com aparente vinculação das unidades autônomas a construções com áreas incompatíveis ao porte do condomínio de casas.

Essa situação, em tese, contraria precedentes da Corregedoria Geral da Justiça que são anteriores ao registro da instituição do condomínio de casas, como se verifica no parecer apresentado pelo eminente Desembargador Francisco Eduardo Loureiro, então Juiz Auxiliar da Corregedoria, no Processo nº 001536/96.

Por esses motivos, determina-se a extração de cópias deste processo e sua remessa à Corregedoria Geral da Justiça para a oportuna apuração da eventual manutenção da conduta, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, nos registros de instituições de condomínios de casas promovidos em datas recentes.

8. Ante o exposto, pelo meu voto nego provimento ao recurso, com determinação.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**ACÓRDÃO - Apelação nº 1071967-84.2020.8.26.0100**

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1071967-84.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo**

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 1071967-84.2020.8.26.0100

Registro: 2021.0000475855

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1071967-84.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante HERCULES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSECTORIAL, é apelado OFICIAL DO 17º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Julgaram prejudicada a dúvida e não conheceram da apelação, com determinação, 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, 16 de junho de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1071967-84.2020.8.26.0100

Apelante: Hercules Fundo de Investimento em Direitos Creditorios Multissetorial

Apelado: Oficial do 17º Registro de Imóveis da Comarca da Capital

VOTO Nº 31.521

Registro de Imóveis - Dívida - Alienação fiduciária em garantia - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Contrato aditado em conformidade com as exigências formuladas pelo registrador - Modificação da pretensão de registro no recurso de apelação - No procedimento de dúvida, a análise da dissensão entre o apresentante e o registrador deve ser decidida a partir da conformação do título no momento da suscitação - Impossibilidade de alteração do conteúdo do título prenotado no curso do processo da dúvida - Dívida prejudicada - Apelação não conhecida, com determinação.

1. Trata-se de apelação (fl. 342/356) interposta por Hércules Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial, representado por Socopa Sociedade Corretora Paulista S. A., contra a r. sentença (fl. 333/336) proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 17º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, que julgou procedente a dúvida (fl. 01/04) e manteve óbice a registro de alienação fiduciária de imóvel em garantia (fl. 05/06; prenotação nº 233.385).

Segundo as razões de dúvida (fl. 01/04), em 29 de junho de 2020 foi apresentado e protocolizado um contrato de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, celebrado em 15 de outubro de 2019, acompanhado de dois aditivos, um de 21 de janeiro de 2020, outro de 4 de março de 2020. Esse negócio jurídico tem por objeto o imóvel da matrícula nº 59.939 (ou 57.935: a fl. 01 e 02 o termo de dúvida não é claro, como se vê, ainda, a fl. 21/29). Essa alienação fiduciária foi estipulada para garantir uma dívida de R\$ 700.000,00, constituída no contrato que regula as cessões de crédito feitas por Sagittarius Serviços Ferroviários EIRELI EPP em favor de Hércules Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multissetorial. A qualificação foi negativa, porque: (a) no primeiro aditivo (= de 21 de janeiro de 2020) estipulou-se que a credora fiduciária é Socopa Sociedade Corretora Paulista S. A., e foi inserida a disposição constante do art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993; todavia, essa regra só pode ser aplicada a fundos de investimento imobiliário, e não, como acontece in casu, a fundo de direitos creditórios; (b) no segundo aditivo (= de 4 de março de 2020), reiterada a estipulação de Socopa como credora fiduciária, foi entretanto referido que "as demais cláusulas permanecem inalteradas", do que se conclui que os figurantes insistem em fazer constar as disposições do dito art. 7º da Lei nº 8.668/1993, inaplicável à hipótese. Dessa maneira conclui a nota devolutiva (cf. fl. 02), o contrato tem de ser retificado ou aditado para que se exclua essa referência. Sustenta o Oficial que a Resolução nº 2.907, de 29 de novembro de 2001, do Conselho Monetário Nacional, e a Instrução nº 356, de 17 de dezembro de 2001, da Comissão de Valores Mobiliários, não trazem previsões correspondentes às do art. 7º da Lei nº 8.668/1993, de modo que a separação patrimonial aí prevista não pode ser aplicada nos fundos de investimento em direitos creditórios (FIDCs).

A r. sentença (fl. 333/336) entendeu que o regime previsto no art. 7º da Lei nº 8.668/1993 é norma específica dos fundos de investimento imobiliário (FIIs), por não constar da Res. CMN nº 2.907/2001 nem da Inst. CVM nº 356/2001, e, por conseguinte, não pode ser aplicada por analogia aos FIDCs. Desse modo, em respeito ao princípio da legalidade estrita, que governa os atos registrários, a recusa foi correta.

Ao apelar (fl. 342/356), o recorrente descreve as características dos diversos fundos de investimento, apontando suas similaridades e diferenças, e alega que a legislação aplicável aos FIDCs realmente não contém disposição semelhante àquela que se encontra no art. 7º da Lei nº 8.668/1993, mas isso não significa que esses fundos não possam ser titulares de direitos reais imobiliários, segundo tal regime. Ressalta que, a despeito de não haver previsão legal específica que trate da aquisição de bens imóveis pelos Fundos de Investimento de Direitos Creditórios, não há nada que impeça que seja aplicado o regramento trazido pelo art. 7º da Lei nº 8.668/1993: a aquisição, no caso dos FIDCs,

faz-se por meio do administrador, em cujo nome o direito real será inscrito com as ressalvas desse dispositivo; embora não se trate, em tal hipótese, de fundo de investimento imobiliário, essa regra é aplicável por analogia. Ao Oficial de Registro de Imóveis, logo, cabe apenas analisar se o direito real imobiliário é compatível com o tipo de fundo de investimento a que se destina; se o regulamento do fundo permite essa aquisição; e se o administrador está identificado no regulamento, com poderes para figurar como titular do direito real.

Ressalta ainda o apelante, que o art. 114 do Código Civil não se aplica, pois a avença em exame não é negócio benéfico nem renúncia, e que a analogia não fere o princípio da legalidade, pois a omissão legislativa não pode prejudicar as partes interessadas. Conclui afirmando que o contrato é ato jurídico perfeito e que a aquisição de direitos reais imobiliários por FIDCs é indispensável para que estejam protegidos e seja estimulada a concessão de crédito por meio deles. Por tudo isso, sustenta que o pretendido registro *stricto sensu* tem de ser feito segundo o disposto no art. 7º da Lei nº 8.668/1993.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso, por intempestivo, ou, subsidiariamente, pelo seu não provimento (fl. 374/377).

É o relatório.

2. Desde logo, há que ser afastada a alegada intempestividade da apelação arguida pela douta Procuradoria de Justiça. O prazo para apelação tem início com a publicação da sentença (Código de Processo Civil, art. 231, inciso VII), e considera-se como data de publicação o primeiro dia útil subsequente ao da disponibilização da intimação no DJe (Código de Processo Civil, art. 224, § 2º). Nestes autos a r. sentença recorrida foi disponibilizada no DJe de 7 de outubro de 2020 (fl. 337/338), com data da publicação no dia 8 imediatamente sucessivo.

Embora o processo da dúvida tenha natureza administrativa, contra a sentença nele prolatada é cabível apelação (art. 202 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973), inteiramente regulada pelo Código de Processo Civil, o que enseja a contagem do prazo recursal em dias úteis.

O prazo de recurso, de quinze dias úteis (art. 219 do Código de Processo Civil), teve início em 9 de outubro de 2020. Ocorre que os dias 12 e 30 de outubro [1] e 2 de novembro de 2020 [2] foram feriados, o que torna tempestiva a apelação interposta em 3 de novembro de 2020.

Nem por isso, contudo, a apelação pode ser conhecida, pois a dúvida, a bem ver, está prejudicada.

Com efeito, na nota de devolução, consignou o Oficial que, no aditivo apresentado ao contrato de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia e outras avenças, foi confirmada a modificação quanto à credora fiduciária, permanecendo inalteradas, porém, as demais cláusulas, inclusive aquela referente à disposição trazida pelo § 2º do art. 7º da Lei nº 8.668/1993, que, no entanto, não se aplicaria aos Fundos de Direitos Creditórios por falta de previsão legal nesse sentido.

Então, exigiu o Registrador que o contrato fosse "retificado/aditado, para excluir a referência acima mencionada" (fl. 05/06).

Ora, da análise do título protocolado, é possível verificar que o contrato de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia e outras avenças, celebrado originalmente em 15 de outubro de 2019 (fl. 31/40), depois de apresentado uma primeira vez, veio a ser aditado em 21 de janeiro de 2020 (fl. 41/44) e, novamente, em 4 de março de 2020 (fl. 45/49), sempre por força de exigências formuladas pelo Registrador.

No primeiro aditivo contratual, constou que:

"A CREDORA FIDUCIÁRIA, que terá a garantia registrada em seu nome, a partir deste aditivo, passa a ser a SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S/A. (...), na qualidade de administradora de HERCULES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL (...), Fundo de Investimento em direitos creditórios constituído sob a forma de condomínio fechado. De acordo ao regime de propriedade fiduciária de que trata a lei 8.668 de 25.07.1993, com as seguintes restrições:

I - não integrem o ativo da administradora;

II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora;

- III - não compoñham a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- IV - não possam ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora;
- V - não sejam passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser;
- VI - não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

As demais cláusulas permanecem inalteradas".

No segundo aditivo contratual, constou que:

"A CREDORA FIDUCIÁRIA, que terá a garantia registrada em seu nome, a partir deste aditivo, passa a ser a SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S/A. (...), na qualidade de administradora de HERCULES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL (...), Fundo de Investimento em direitos creditórios constituído sob a forma de condomínio fechado.

As demais cláusulas permanecem inalteradas".

Explicando melhor: o contrato, em sua versão original, previa a alienação fiduciária do imóvel ao Fundo apelante. A fim de afastar a recusa disso decorrente, foi celebrado o primeiro aditivo contratual para constar a constituição da garantia em favor da instituição financeira administradora do Fundo, com o que ficou superada essa questão.

E, diferentemente do que entendeu o registrador, no segundo aditivo - apresentado para suprir as novas exigências formuladas - foram excluídas as referências à Lei nº 8.668/1993 e às restrições trazidas em seu art. 7º, constantes do anterior aditivo. Nem se alegue que, ao ficar consignado, no segundo aditivo, que as demais cláusulas permaneceriam inalteradas, pretendiam os contratantes validar o primeiro aditivo e não, o contrato inicialmente celebrado. Se assim fosse, não haveria razão para o último aditivo, que então seria, obviamente, mera repetição do anterior.

Nesse cenário, é possível concluir que as cláusulas que permaneceram inalteradas são aquelas do contrato inicialmente celebrado, exceto no que diz respeito à alteração da pessoa jurídica que passou a figurar como credora fiduciária, tudo conforme o último aditivo contratual apresentado.

Não obstante o atendimento das exigências, o Oficial insistiu em negar o registro pretendido, o que levou à suscitação da dúvida, na qual, como se viu, o interessado não obteve bom sucesso em primeiro grau de jurisdição (fl. 333/336).

Porém, ao apelar, o interessado que, repita-se, apresentou título sem a restrição posta no art. 7º da Lei nº 8.668/1993, como consta do segundo aditivo subitamente mudou o seu pedido, tornando a insistir na lavratura do registro com a aplicação do regime próprio dos fundos de crédito imobiliário. É o que se vê, claramente, a fl. 352 início, quando o apelante diz, *expressis verbis* (grifou-se):

"Ao oficial de registro de imóveis caberá efetuar o registro do direito real em nome do administrador, na qualidade de representante do fundo de investimento, incluindo as ressalvas constantes do artigo 7º da Lei 8.668/93, mencionadas anteriormente, ainda que o beneficiário da garantia seja um fundo de investimento distinto do FII".

Ou seja: longe de pugnar pelo registro do título que ao fim e ao cabo apresentou, o interessado mudou a sua rogação, solicitando uma inscrição que não corresponde, de nenhuma forma, ao que viera solicitando desde o requerimento de suscitação, razão pela qual o recurso de apelação não pode ser conhecido: ao modificar o que rogara, o recorrente abandonou a pretensão ao registro do título prenotado (que, portanto, não pode mais ser lavrado, pois o Oficial não deve agir *ex officio*) e deduziu pedido que não é viável acolher-se (já que o novo requerimento, afastando-se do contrato e aditivo dados a protocolo, não tem apoio em nenhuma prenotação válida).

O processo da dúvida é reservado à análise da discordância do apresentante com os motivos que levaram à recusa do registro do título e de seu julgamento decorrerá a manutenção da qualificação negativa, com o cancelamento da prenotação, ou a improcedência da objeção do Oficial, o que terá como consequência a realização do ato solicitado (inciso II do art. 203 da Lei nº 6.015/1973).

Ressalte-se que, com a suscitação da dúvida, o prazo de validade da prenotação é prorrogado para possibilitar a análise da dissensão entre o apresentante e o Oficial Registrador sobre as exigências formuladas para a inscrição do título, controvérsia que há de ser decidida a partir de sua conformação no momento da suscitação.

Assim, como ficou dito, não pode o apelante pretender, no curso do processo, alterar o conteúdo do título prenotado para incluir, no fôlio real, restrições ao direito que pretende registrar e que, no entanto, não se encontram pactuadas no contrato celebrado entre as partes (fl. 31/40) e tampouco no último aditivo apresentado (fl. 45/49).

Por fim, anote-se que a nota de exigência e devolução expedida pelo registrador (fl. 05/06), referente à prenotação nº 233.385, ocorrida em 29.06.2020, menciona o imóvel matriculado sob nº 59.939, o qual, no entanto, não guarda nenhuma relação com as partes ou com o contrato por elas celebrado e respectivo aditivo, consoante se depreende da cópia da matrícula a fl. 21/29 e da certidão a fl. 30. De seu turno, na cópia da matrícula nº 57.935, referente ao imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária em análise, não consta certidão referente a nenhuma prenotação ou suscitação de dúvida.

Conveniente, pois, a extração de cópias das principais peças dos autos para remessa à MM.<sup>a</sup> Juíza Corregedora Permanente para apuração dos fatos e melhor esclarecimento sobre o ocorrido, com eventuais providências que se fizerem cabíveis na esfera disciplinar inclusive.

3. Diante do exposto, pelo meu voto, julgo prejudicada a dúvida e não conheço da apelação, com determinação.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

Notas:

[1] <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=120940>

[2] <https://www.tjsp.jus.br/CanaisComunicacao/Ferriados/Comunicado?codigoComunicado=18913&pagina=1>.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### ACÓRDÃO - Apelação nº 1112232-31.2020.8.26.0100

## Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1112232-31.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 1112232-31.2020.8.26.0100

Registro: 2021.0000475856

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1112232-31.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SIGRID SIQUEIRA PESSANHA, 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: "Deram provimento, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 16 de junho de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1112232-31.2020.8.26.0100

Apelante: Sigrid Siqueira Pessanha

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

VOTO Nº 31.523

Registro de Imóveis - Escritura pública de divórcio e partilha de bens - Excesso de meação na partilha - Transmissão não onerosa de bem imóvel - Doação configurada - ITCMD recolhido - Inexistência de fato gerador do ITBI - Exigência de comprovação do recolhimento do imposto municipal afastada - Recurso provido para julgar improcedente a dúvida determinando o registro do título.

Trata-se de recurso de apelação interposto por SGRID SIQUEIRA PESSANHA contra a sentença proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Décimo Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, que julgou prejudicada a dúvida suscitada diante da recusa ao registro da escritura pública de divórcio consensual, seu aditamento e partilha de Sigrid Siqueira Pessanha e Diego Nascimento Correia (fl. 46/50).

Alega a apelante, em síntese, que a dúvida não está prejudicada, pois os óbices ao registro da escritura pública admitidos como corretos (itens 1, 2 e 4 da nota de devolução) foram cumpridos antes de desencadeado o procedimento de dúvida, deixando para o debate exclusivamente o atinente ao imposto de transmissão "inter vivos" de bens imóveis ITBI (item 3 da nota de devolução). A exigência de pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" de bens imóveis ITBI é indevida, porquanto não constitui fato gerador do tributo o excedente da meação, sem compensação pecuniária, em partilha do patrimônio de cônjuges, sendo exigido apenas o imposto de transmissão "causa mortis" e doação de quaisquer bens e direitos ITCMD, o que foi recolhido. Por isso, pugna pelo conhecimento e provimento do recurso para julgar improcedente a dúvida, determinando o registro do título independentemente do recolhimento do imposto de transmissão "inter vivos" de bens imóveis ITBI (fl. 56/67).

A douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo provimento parcial do recurso (fl. 85/87).

É o relatório.

O registro da escritura pública de divórcio consensual e respectivo aditamento e partilha foi negado pelo Oficial, que expediu nota de devolução com o seguinte teor (fl. 30/32):

"1. Conforme se verifica do R.4/133.267, o imóvel foi adquirido por SGRID SIQUEIRA PESSANHA e DIEGO NASCIMENTO CORREIA qualificado com o RG nº 43.510.613-4 SSP-SP, tal como constou do título aquisitivo e diversamente do que consta da escritura de divórcio e partilha ora apresentada, na qual está qualificado como portador da cédula de identidade RG nº 43.510.631-4 SSP/SP. (...)

2. Conforme ainda se verifica, o imóvel acha-se alienado fiduciariamente ao ITÁU UNIBANCO S/A (R.5/133.267). Portanto, o credor fiduciário deverá figurar como anuente. (Art. 29 da Lei 9.514/97).

3. A Lei Municipal nº 11.154/1991 e o anexo único do Decreto Municipal nº 55.196/2014) dispõem que:

"Art. 2 Estão compreendidos na incidência do Imposto:

VI o valor dos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, acima da respectiva meação ou quinhão, considerados, em conjunto, apenas os bens imóveis constantes do patrimônio comum ou monte-mor". (Grifo nosso).

No caso concreto, considerando apenas o bem imóvel do casal avaliado em R\$250.989,00, o valor da meação cabente a cada ex-cônjuge é de R\$125.494,50.

Portanto, conforme já decidido pela 1 Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo-SP, nos autos de Suscitação de Dúvida, processo nº 1043473-49.2019.8.26.0100 (sentença anexa), há necessidade de apresentação de guia e

comprovante de recolhimento do ITBI-IV decorrente da partilha do imóvel objeto da matrícula nº 133.267, calculado sobre o valor do imóvel, mediante aplicação do percentual de 50%.

4. Apresentar certidão de casamento atualizada (se cópia, autenticada) de DIEGO NASCIMENTO CORREIA e VÂNIA MARIA FERREIRA CORREIA, para que possa ser efetuada a necessária averbação do casamento na matrícula nº 133.267, em respeito ao princípio da continuidade subjetiva, nos termos do art. 246, 1, da Lei n. 6.015/73".

Cumpridas as exigências elencadas nos itens 1, 2 e 4 da nota devolutiva, tal como consignado pelo Registrador ao suscitar a dúvida, o único óbice impugnado é o descrito no item 3 relativo ao imposto de transmissão "inter vivos" de bens imóveis ITBI.

Logo, a dúvida não está prejudicada, pois, eventualmente afastada a exigência questionada, o título ingressará no fôlio real.

A controvérsia cinge-se à possibilidade ou não de ser exigido o comprovante de recolhimento do imposto de transmissão "inter vivos" de bens imóveis - ITBI para o acesso do título no ofício de registro de imóveis.

Segundo os termos do art. 156, II, da Constituição Federal, o fato gerador do ITBI é a "transmissão 'inter vivos', a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição".

Analisada a escritura pública de divórcio consensual e seu aditamento e partilha (fl.15/24), verifica-se que o patrimônio imobiliário partilhado era composto apenas pelos direitos de fiduciante sobre o imóvel objeto da matrícula nº 133.267 avaliados em R\$ 250.989,00, os quais foram atribuídos com exclusividade à mulher, ao passo que o único bem móvel (veículo) estimado em R\$ 51.695,00 ficou pertencendo ao homem.

Somados os referidos valores, o patrimônio total partilhado atingiu a cifra de R\$ 302.684,00, constatando-se o excesso de meação em prol da mulher no importe de R\$ 99.647,00.

Sobre o excesso de meação, a escritura pública dispõe que "é transmitido do Primeiro Divorciado à Segunda Divorciada a título gratuito em caráter puro e simples, sem cláusulas ou restrições" (fl. 21).

Na hipótese, a atribuição de valor superior à meação a um dos cônjuges, ainda que considerado tão somente o valor dos direitos de fiduciante, não configurou ato oneroso, mas sim doação.

A entrega de valor superior à meação, sem a respectiva torna ou contraprestação, não tem o condão de ensejar o recolhimento do imposto de transmissão "inter vivos" de bens imóveis - ITBI, pois caracteriza doação, sendo devido apenas o imposto de transmissão "causa mortis" e doação de quaisquer bens e direitos - ITCMD, o que foi recolhido (fl. 25 e 27).

Portanto, não realizado o fato gerador a justificar a incidência do imposto de transmissão "inter vivos" de bens imóveis - ITBI, não há como condicionar a inscrição do título ao recolhimento deste tributo.

O dever de fiscalização do Oficial de Registro pressupõe o recolhimento de impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados, em razão do seu ofício, nos termos do art. 289 da Lei de Registros Públicos.

Por todo o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida, determinado o ingresso do título no fôlio real.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## **ACÓRDÃO - INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO**

### **INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO**

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO



Nº 1024566-08.2020.8.26.0224/50000 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Embargos de Declaração Cível - Guarulhos - Embargte: Red Asset Gestão de Recursos Ltda - Embargdo: Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Rejeitaram, v.u. - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE - ALEGAÇÕES QUE REVELAM INCONFORMISMO DA PARTE EMBARGANTE - CARÁTER INFRINGENTE DO RECURSO - MATÉRIA EXPRESSAMENTE EXAMINADA NA DECISÃO QUESTIONADA - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS. - Advs: Thais de Souza França (OAB: 311978/SP) - Fernanda Elissa de Carvalho Awada (OAB: 132649/SP)

Nº 1030591-98.2019.8.26.0506 - 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: YACOUR EDMOND ABDON - Apelada: 2º Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento, com determinação, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - CONTRATO PARTICULAR REPRESENTATIVO DE DIREITOS MERAMENTE OBRIGACIONAIS - PRINCÍPIO DA TIPICIDADE DOS DIREITOS REAIS - RECUSA DO REGISTRO - RECURSO NÃO PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO. - Advs: Roberto de Almeida Guimarães (OAB: 217398/SP) - Elinton Wiermann (OAB: 349473/SP) - Gabriel Carrer Locato (OAB: 417744/SP)

Nº 1071967-84.2020.8.26.0100 - 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: Hercules Fundo de Investimento em Direitos Creditorios Multissetorial - Apelado: Oficial do 17º Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Julgaram prejudicada a dúvida e não conheceram da apelação, com determinação, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - CONTRATO ADITADO EM CONFORMIDADE COM AS EXIGÊNCIAS FORMULADAS PELO REGISTRADOR - MODIFICAÇÃO DA PRETENSÃO DE REGISTRO NO RECURSO DE APELAÇÃO - NO PROCEDIMENTO DE DÚVIDA, A ANÁLISE DA DISSENSÃO ENTRE O APRESENTANTE E O REGISTRADOR DEVE SER DECIDIDA A PARTIR DA CONFORMAÇÃO DO TÍTULO NO MOMENTO DA SUSCITAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE DE ALTERAÇÃO DO CONTEÚDO DO TÍTULO PRENOTADO NO CURSO DO PROCESSO DA DÚVIDA - DÚVIDA PREJUDICADA - APELAÇÃO NÃO CONHECIDA, COM DETERMINAÇÃO. - Advs: Renato Cavalli Tchalian (OAB: 398597/SP)

Nº 1112232-31.2020.8.26.0100 - 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: Sigrig Siqueira Pessanha - Apelado: 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - ESCRITURA PÚBLICA DE DIVÓRCIO E PARTILHA DE BENS - EXCESSO DE MEAÇÃO NA PARTILHA - TRANSMISSÃO NÃO ONEROSA DE BEM IMÓVEL - DOAÇÃO CONFIGURADA - ITCMD RECOLHIDO - INEXISTÊNCIA DE FATO GERADOR DO ITBI - EXIGÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO RECOLHIMENTO DO IMPOSTO MUNICIPAL AFASTADA - RECURSO PROVIDO PARA JULGAR IMPROCEDENTE A DÚVIDA DETERMINANDO O REGISTRO DO TÍTULO. - Advs: Mauricio Nascimento (OAB: 120920/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

## **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1078260-36.2021.8.26.0100**

### **Pedido de Providências - Registro de Imóveis**

Processo 1078260-36.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Associação dos Condôminos Adquirentes de Unidades Autônomas do Edifício Philip Glass - Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido de providências, mantendo os óbices. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe. P.R.I.C. - ADV: EMANUELLE DE SOUZA FAGUNDES GUIMARAES LADEIRA (OAB 161039/RJ), JOSÉ ROBERTO GUEDES GUIMARÃES LADEIRA (OAB 161010/RJ)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1078260-36.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: Associação dos Condôminos Adquirentes de Unidades Autônomas do

Edifício Philip Glass

Requerido: 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Vistos.

Trata-se de pedido de providências trazido pelo Oficial do 4º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Associação dos Condôminos Adquirentes de Unidades Autônomas do Edifício Philip Glass, tendo em vista negativa em se proceder à averbação de cancelamento de servidão que grava o imóvel de matrícula n. 45.067 daquela serventia, em benefício de imóveis de outras matrículas.

Informa o Oficial que, no local, havia uma vila de cinco casas, objeto das matrículas n. 150.508, 146.952, 178.056 e 45.066 e 29.396, e que todos os imóveis, com exceção daquele da matrícula n. 29.396 (encerrada porque o imóvel foi unificado, dando origem à matrícula n. 192.116), são de propriedade de Nova Casa do Ator Incorporação SPE Ltda; que esses imóveis são dominantes de servidões que gravam o imóvel objeto da matrícula n. 45.067, de propriedade de Maria Virgínia da Costa de Andrade e outros, conforme registro n. 5/45.067; que não é possível proceder ao cancelamento na via administrativa na forma requerida, já que o ato deve ser feito mediante escritura pública, com participação dos titulares de domínio dos imóveis dominantes e serviente; que a hipótese prevista no artigo 1.388, II, do Código Civil, utilizada para fundamentação legal no requerimento, refere-se expressamente ao cancelamento do registro pelo dono do imóvel serviente, o que se pode dar somente por meios judiciais, não se aplicando ao caso, já que os imóveis envolvidos pertencem a proprietários distintos.

Vieram documentos às fls. 04/262.

A parte interessada manifestou-se às fls. 264/280, sustentando que a construtora que promoveu a incorporação imobiliária do Edifício Philip Glass, Nova Casa do Ator Incorporação SPE Ltda, foi à falência, sendo que o juízo universal autorizou liminarmente os atos "necessários para regularização do empreendimento em questão", com ressalva de apreciação de eventuais exigências administrativas caso a caso mediante provocação (autos n. 1034675-31.2021.8.26.0100); que, dos cinco imóveis que compunham a vila de casas anteriormente ao empreendimento, quatro foram vendidos aos seus associados; que, na prática, não existe mais servidão, já que o imóvel de matrícula n. 192.116 foi adquirido pela construtora GMR 200 Empreendimentos Imobiliários Ltda, a qual não mais necessita da servidão; que a legislação em vigor autoriza que o dono do prédio serviente tem o direito de cancelar o registro de uma servidão mesmo que o dono do prédio dominante impugne, quando tiver cessado, para o prédio dominante, a utilidade ou comodidade que determinou a constituição da servidão; que desnecessária ação judicial, já que há concordância dos proprietários do imóvel dominante; que o imóvel da servidão, matrícula n. 45.067, não possui existência autônoma, mas sim em favor dos imóveis das matrículas n. 150.508, 146.952, 178.056 e 45.066, pelo que não cabe ao respectivo proprietário impugnar. Diante disso, pugna pela intimação de GMR 200 Empreendimentos Imobiliários Ltda e pela realização de perícia para demonstração de que a servidão deixou de existir, tudo visando, ao final, o cancelamento da servidão registrada na matrícula n. 45.607 e, de forma derivada, nas matrículas n. 24.613. 24.612 e 24.614, que servem aos imóveis de matrículas n. 150508, 146952, 178056 e 45066.

O Ministério Público opinou pela improcedência, com manutenção dos óbices (fls.430/432).

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

No mérito, os óbices devem ser mantidos.

De fato, como bem salientado pelo Oficial e pelo MP, não é possível proceder ao cancelamento de servidão na via administrativa sem a lavratura de escritura pública, em consonância com o disposto no art. 108 do Código Civil:

"Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País".

Não bastasse isso, no caso concreto, não há qualquer demonstração de que os proprietários tabulares do imóvel

serviente, ou seja, em cuja matrícula se gravou a servidão que beneficia outros imóveis, tenham concordado com o pedido (R.01, Av.03 e Av.04/45.067 - fls. 415/418).

Note-se que, de acordo com a regra citada pela própria parte interessada para sustentar sua pretensão (art. 1.388 do Código Civil), cabe ao dono do prédio serviente, pelos meios judiciais, pugnar pelo cancelamento do registro mediante certas condições (nossos destaques):

"Art. 1.388. O dono do prédio serviente tem direito, pelos meios judiciais, ao cancelamento do registro, embora o dono do prédio dominante lho impugne:

I - quando o titular houver renunciado a sua servidão;

II - quando tiver cessado, para o prédio dominante, a utilidade ou a comodidade, que determinou a constituição da servidão;

III - quando o dono do prédio serviente resgatar a servidão".

Nesse sentido, ainda, o disposto no art. 1.389 do Código Civil, também com nossos destaques:

"Art. 1.389. Também se extingue a servidão, ficando ao dono do prédio serviente a faculdade de fazê-la cancelar, mediante a prova da extinção:

I - pela reunião dos dois prédios no domínio da mesma pessoa;

II - pela supressão das respectivas obras por efeito de contrato, ou de outro título expresso;

III - pelo não uso, durante dez anos contínuos".

No caso em tela, o que se verifica é que, além da falta de instrumentalização adequada, não se identifica interesse no pedido do titular do domínio do imóvel que serve de passagem (serviente) e, ainda, dos próprios titulares do domínio dos imóveis beneficiados (dominantes).

Note-se que o imóvel de matrícula n. 192.116 (que incorporou a área da matrícula n. 29.396, já encerrada) pertence a GMR 200 Empreendimentos Imobiliários Ltda (fls. 420/427) e os demais imóveis beneficiados (150.508, 146.952, 178.056 e 45.066 e 29.396) ainda pertencem a Nova Casa do Ator Incorporação SPE Ltda, como se vê às fls. 361, 377, 387 e 402.

Já o imóvel serviente pertence a Maria Virgínia da Costa de Andrade e mais seis coproprietários (fls. 415/418).

A parte interessada, como se vê, não figura como titular do domínio de qualquer dos imóveis envolvidos na servidão (serviente e dominantes).

Por fim e considerando a limitação desta via administrativa, como o pedido envolve outras questões além da mera forma, resolução adequada deve envolver todos os proprietários dos imóveis com respeito aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

A própria decisão liminar proferida na ação judicial movida pela parte interessada justamente para regularizar a incorporação imobiliária formada na área dos imóveis pertencentes a Nova Casa do Ator Incorporação SPE Ltda, autos n. 1034675-31.2021.8.26.0100, corrobora este entendimento, na medida em que autoriza a parte autora a praticar os atos necessários à regularização do empreendimento, com a ressalva de que eventuais exigências administrativas serão apreciadas caso a caso por aquele juízo, mediante provocação (fls. 08/09).

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido de providências, mantendo os óbices.

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

Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 09 de setembro 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 - Tabelionatos, Registros, Cartórios**

Processo 1073383-53.2021.8.26.0100

Dúvida - Tabelionatos, Registros, Cartórios - Janpc Serviços Médicos Ltda. - Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido de providências. Providencie a serventia a necessária regularização do cadastro do feito (pedido de providências), inclusive para trâmite perante o subfluxo da Corregedoria Permanente, acionando o Distribuidor, se necessário. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: ANTONIO RIGHI SEVERO (OAB 420076/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1073383-53.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - Tabelionatos, Registros, Cartórios

Suscitante: Janpc Serviços Médicos Ltda.

Suscitado: 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

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

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada por J.A.N.P.C. Serviços Médicos Ltda em face do Oficial do 2º Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Capital diante da negativa de registro de ata de reunião de sócios, com alteração de contrato social e de regimento interno.

Foram exigidos, pelo Oficial, o reconhecimento de firma dos sócios na lista de presença, a exclusão de cláusula contratual contrária à disposição legal e apresentação de mandato com data compatível com o ato apresentado.

A parte suscitada alega que a lista de presença não é item obrigatório, bastando o reconhecimento da firma do presidente, sendo que o protocolo da alteração contratual firmada por todos os sócios supre a necessidade de quórum deliberativo; que é possível atribuir ao administrador a incumbência de habilitar liquidante, não se aplicando os dispositivos legais relativos às sociedades limitadas por se tratar de sociedade simples; que não há exigência legal de que as procurações contenham data concomitante à do contrato. Juntou documentos às fls. 11/210.

Tutela de urgência não foi concedida (fl.211).

O Oficial manifestou-se às fls. 214/220, enfatizando que o procedimento adequado é o pedido de providências e informando que a insurgência da parte suscitante se refere a duas prenotações distintas, que geraram duas notas devolutivas. No mérito, em relação à averbação da ata de reunião, esclareceu que restou sobrestada pela necessidade de reconhecimento de firma dos sócios que participaram da reunião, uma vez que a assembleia envolveu aprovação de regimento interno abordando questões relativas a alteração contratual, cuja deliberação exige quórum mínimo verificado pela lista de presença, na qual se identificou divergências em relação à última alteração contratual. No tocante às cláusulas contratuais que se pretendem alterar, estabelecendo-se atribuição das administradoras para nomear liquidante e requerer recuperação judicial, destacou que o artigo 1071 do Código Civil impõe aos sócios a deliberação sobre tais matérias, o que se aplica à suscitante por se tratar de sociedade simples do tipo limitada.

Por fim,

quanto à datação dos mandatos apresentados, entendeu que é requisito legal obrigatório, sendo que os atos praticados sem outorga prévia de mandato devem ser objeto de ratificação expressa, nos termos dos artigos 654 e 662 do Código Civil.

O Ministério Público opinou pelo indeferimento do pedido de providências (fls. 389/392).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Primeiramente, verifica-se que, de fato, o feito deve ser recebido como pedido de providências, uma vez que as alterações supervenientes do ato constitutivo das pessoas jurídicas e as atas de reunião são objeto de averbação, conforme item 28, Cap.XVIII, das NSCGJ.

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

Quanto à averbação da ata de reunião, objeto da prenotação nº171.990, verifica-se que a nota de devolução de fl.90 é bastante clara quanto à necessidade de reconhecimento das firmas dos sócios José Carlos Canga, Nadia Natale, Luiz Henrique da Silva Guide e Pedro Ivo Cunha Senrra Barros, pois não conferem com a última alteração contratual registrada naquela serventia, restando devidamente fundamentada a dúvida sobre a sua autenticidade, o que autoriza a exigência do registrador (item 26.1, Cap XIII, das NSCGJ).

Embora ordinariamente a lista de presença não seja documento de acompanhamento obrigatório das atas levadas para averbação, conforme expressamente anotado na nota de devolução, no caso concreto, tornou-se necessária a confirmação da autenticidade das assinaturas lançadas na lista de presença para verificação do quórum deliberativo das alterações contratuais aprovadas naquela assembleia.

Observe-se que a assinatura de todos os sócios no instrumento de alteração do contrato social não serve para confirmar aprovação unânime das emendas deliberadas em assembleia, mas apenas confirma sua adesão ao contrato social modificado, independentemente de sua concordância pessoal com a decisão tomada pela maioria.

Quanto à averbação do novo contrato social, objeto da prenotação nº171.989, cuja nota de devolução vem às fls.91/92, também tem razão o Oficial ao exigir a exclusão da cláusula 6ª, itens 14 e 15, pois em manifesto desacordo com o artigo 1.071, incisos VII e VIII, do Código Civil (apesar da indicação de dispositivo equivocado, artigo 1.076, na nota de devolução), que evidentemente se aplicam à empresa suscitante, constituída como sociedade simples limitada.

Finalmente, no que toca às procurações outorgadas por Kaue Silva Rosseto e Gabriel Cangussu Fonseca (fls.87/88), não têm eficácia retroativa e, portanto, não podem confirmar representação para atos pretéritos, os quais devem ser objeto de expressa ratificação, nos termos do artigo 662 do Código Civil.

Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido de providências. Providencie a serventia a necessária regularização do cadastro do feito (pedido de providências), inclusive para trâmite perante o subfluxo da Corregedoria Permanente, acionando o Distribuidor, se necessário.

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

Oportunamente, remetam-se os autos ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 08 de setembro de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito.

## Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0019707-13.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - J.A.B. - L.G.S.M. e outro - Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Benacchio VISTOS, Trata-se de representação formulada pela Senhora J. A. B., no interesse de L. G. S. M., em face do Senhor Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 4º Subdistrito Nossa Senhora do Ó, Capital, diante do óbice imposto à averbação de divórcio com fulcro em decisão homologatória de acordo realizado em audiência de conciliação. Os autos foram instruídos com os documentos de fls. 02/15. O Senhor Titular prestou esclarecimentos às fls. 18/28. O MM. Juízo prolator da decisão encaminhou aos autos o trânsito em julgado da decisão homologatória, bem como expediu mandado de averbação (fls. 47/56). Houve qualificação registrária positiva pelo Senhor Delegatário, que informou o cumprimento do mandamento judicial, com a averbação do divórcio sobre o assento de casamento (fls. 61/64). A Senhora Representante veio aos autos para requerer o arquivamento do feito, ante a satisfação da pretensão inicial (fls. 66). O Ministério Público acompanhou o feito e ofertou parecer conclusivo às fls. 71/72. É o relatório. Decido. Cuida-se de expediente instaurado a partir de representação encaminhada pela Senhora J. A. B., no interesse de L. G. S. M., em face do Senhor Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 4º Subdistrito Nossa Senhora do Ó, Capital. Em suma, narra a Senhora Representante que a serventia extrajudicial impôs injustificadamente óbice à averbação de divórcio com fulcro em decisão homologatória de acordo realizado em audiência de conciliação, ao requerer a apresentação do trânsito em julgado ou mandado de averbação. Refere a reclamante que a decisão que homologou o acordo seria irrecorrível, razão pela qual não haveria que se falar em trânsito em julgado, e que, ademais, o decisum tinha força de mandado. O i. Titular defendeu seu posicionamento técnico, referindo que no seu entendimento a decisão não seria irrecorrível, posto se tratar de divórcio litigioso, razão que levou ao requerimento de apresentação de trânsito ou mandado de averbação. Igualmente, deduziu que a Lei de Registros Públicos e as Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça apontam a necessidade do trânsito em julgado para a averbação de sentença. Oficiado, o MM. Juízo da Família encaminhou aos autos a certidão de trânsito em julgado, bem como expediu mandado de averbação, o que levou à nova qualificação registrária do pedido e cumprimento da ordem, restando o divórcio devidamente averbado. Desse modo, requereu a Senhora Representante o arquivamento dos autos. A seu turno, o n. Promotor de Justiça referiu que o Senhor Delegatário agiu com cautela, nas exigências apresentadas. Pois bem. Com efeito, diante da qualificação registrária positiva realizada, com o cumprimento do mandando judicial expedido e solução da questão originalmente posta, verifico que o feito perdeu seu objeto. Não obstante, observa-se que o óbice levantado pelo Titular, no que tange à negativa inicial da averbação, por sua exposição de motivos, é convincente e traduz sua função precípua de guarda e zelo pelos registros públicos; além disso, as exigências foram corretas quanto a necessidade do trânsito em julgado e a respectiva expedição de ordem judicial específica ante aos termos da decisão judicial, não merecendo qualquer reparo. Assim, solucionada a questão posta e à míngua de outras providências administrativas a serem adotadas, determino o arquivamento dos autos. Encaminhe-se cópia desta r. Sentença, que servirá de ofício, ao MM. Juízo da Vara Judicial da Comarca de Cajamar, SP, para ciência quanto às providências adotadas. Ciência ao Senhor Titular e ao Ministério Público. P.I.C. - ADV: JANAINA APARECIDA BASILIO (OAB 319451/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---