



# Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

**21/09/2021**

Edição N° 183



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



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

COMUNICADOS

### **DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2020/21607**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando acerca da suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma

### **DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/91142**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da referida Comarca, acerca da suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firm

### **DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2018/5869**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a r. decisão em que determinou a manutenção do bloqueio das matrículas

### **DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/92299**

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do 1º Tabelionato de Notas e 3º de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Florianópolis/SC acerca de suposta fraude nos atos notariais



## ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

### **SEMA 1.1.2 - SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS**

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS

### **SPR - SECRETARIA DA PRESIDÊNCIA - PORTARIA Nº 9.998/2021**

Dispõe sobre os reflexos do Plano Nacional de Imunização contra a Covid-19 em relação ao ingresso em prédios do Tribunal de Justiça de São Paulo.



## 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 0010150-17.2012.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0042445-05.2015.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1086378-98.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1099293-82.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - Petição intermediária

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1100059-38.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1073609-58.2021.8.26.0100**

Dúvida - Registro de Imóveis

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo Processo 1073614-80.2021.8.26.0100**

Dúvida - Registro de Imóveis

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1080525-11.2021.8.26.0100**

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0028949-93.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

---

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1099048-71.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais

---

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0028298-61.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - 2ª Vara de Registros Públicos

---

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0028298-61.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - 2ª Vara de Registros Públicos

---

**DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2020/21607**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando acerca da suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma**

COMUNICADO CG Nº 2137/2021

PROCESSO Nº 2020/21607 - SÃO JOSÉ DE RIO PRETO - JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando acerca da suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma por autenticidade, atribuído ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Mirassol/SP, de Weyne Michel Golçalves, inscrito no CPF nº389.\*\*\*.\*\*\*-40, em procuração particular datada de 25/09/2019, constituindo como procurador Thiago Fabricio Facci, inscrito no CPF nº222.\*\*\*.\*\*\*-13, e que tem por objeto veículo GM-MONTANA LS, placa AUR-5033, ano 2011/2012, renavam 00385951329, mediante a reutilização de selo, emprego de carimbo, sinal público e etiqueta fora dos padrões adotados pela Serventia, bem como o preço do serviço do referido ato difere com o praticado na data vigente.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/91142**

**COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da referida Comarca, acerca da suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firm**

COMUNICADO CG Nº 2138/2021

PROCESSO Nº 2021/91142 - SÃO PAULO - JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da referida Comarca, acerca da suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma, atribuído ao 16º Tabelião de Notas da Capital, de Alan Ricardo Longuiho Pereira, representante legal da empresa Mak Frigo Refrigeração Ltda, inscrita no CNPJ nº 57.\*\*\*.\*\*\*/\*-02, em Carta de Anuência para Liberação de Protesto, datado de 17/05/2021, referente a Duplicata Mercantil por Indicação, nº 228894-1, emitido em 11/12/2017, e vencido em 08/01/2018, na qual figura como devedora DL7 Entretenimento Eirelli, inscrita no CNPJ nº 25.\*\*\*.\*\*\*/\*-62, mediante reutilização de selo nºC11068AA0256422, sinal público aposto no documento não confere com a do escrevente que cerrou o ato, emprego de etiqueta e timbre fora dos padrões adotados, bem como o referido representante legal da empresa não possui cartão de assinatura arquivada na Serventia.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2018/5869**

## **COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a r. decisão em que determinou a manutenção do bloqueio das matrículas**

COMUNICADO CG Nº 2139/2021

PROCESSO Nº 2018/58699 - SOROCABA - JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a r. decisão em que determinou a manutenção do bloqueio das matrículas nº 42838, 69363 e 42706, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da referida Comarca, tendo em vista supostas irregularidades e indícios de fraudes na outorga das escrituras dos imóveis em questão.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/92299**

## **COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do 1º Tabelionato de Notas e 3º de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Florianópolis/SC acerca de suposta fraude nos atos notariais**

COMUNICADO CG Nº 2140/2021

PROCESSO Nº 2021/92299 - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do 1º Tabelionato de Notas e 3º de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Florianópolis/SC acerca de suposta fraude nos atos notariais descritos abaixo, mediante reutilização do selo nº GDV03448-3E0F e uso de sinal público fora dos padrões adotados pela unidade, bem como o signatário não possui ficha de assinatura arquivada na serventia:

- em reconhecimento de firma de Belizardo Borges do Amaral Neto, inscrito no CPF:657;\*\*\*.\*\*\*-20, em Declaração de Posse, datado de 10/06/2021, tendo como objeto imóvel cadastrado na Comarca de Florianópolis/SC sob inscrição imobiliária nº 66.12.060.0084.001-347;
- em reconhecimento de firma de Belizardo Borges do Amaral Neto, inscrito no CPF:657;\*\*\*.\*\*\*-20, em Termo de Quitação, datado de 14/06/2021, tendo como objeto transação imobiliária referente ao imóvel cadastrado na Comarca de Florianópolis/SC sob inscrição imobiliária nº 66.12.060.0084.001-347;
- em reconhecimento de firma de Belizardo Borges do Amaral Neto, inscrito no CPF:657;\*\*\*.\*\*\*-20, em Declaração de Autenticidade, datada de 10/06/2021.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **SEMA 1.1.2 - SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS**

## **SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS**

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS

(...)

O Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente do Tribunal de Justiça, em 17/09/2021, no uso de suas atribuições legais, após concordância da E. Corregedoria Geral da Justiça, autorizou o que segue:

ASSIS - VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL - suspensão do expediente forense presencial e dos prazos processuais dos processos físicos, no período 20/09 a 17/12/2021, devendo-se observar as regras estabelecidas pelo

Comunicado Conjunto nº 1351/2020.

LIMEIRA - CEJUSC - suspensão do expediente forense presencial e dos prazos processuais dos processos físicos, no período 20 a 24/09/2021, devendo-se observar as regras estabelecidas pelo Comunicado Conjunto nº 1351/2020.

PRAIA GRANDE - VARAS CÍVEIS - suspensão do expediente forense presencial e dos prazos processuais dos processos físicos, no período 20/09 a 19/10/2021, devendo-se observar as regras estabelecidas pelo Comunicado Conjunto nº 1351/2020.

PRAIA GRANDE - VARAS CRIMINAIS - suspensão do expediente forense presencial e dos prazos processuais dos processos físicos, no período 20/09 a 17/12/2021, devendo-se observar as regras estabelecidas pelo Comunicado Conjunto nº 1351/2020.

[↑ Voltar ao índice](#)

### **SPR - SECRETARIA DA PRESIDÊNCIA - PORTARIA Nº 9.998/2021**

## **Dispõe sobre os reflexos do Plano Nacional de Imunização contra a Covid-19 em relação ao ingresso em prédios do Tribunal de Justiça de São Paulo.**

PORTARIA Nº 9.998/2021

Dispõe sobre os reflexos do Plano Nacional de Imunização contra a Covid-19 em relação ao ingresso em prédios do Tribunal de Justiça de São Paulo.

O PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO que persiste a situação instalada no exercício de 2020 em razão da pandemia causada pela Covid-19;

CONSIDERANDO que a contaminação pelo vírus SARS-COV2 pode levar a sintomas graves, complicações sérias de saúde e óbito, bem como que a vacinação tem se revelado de fundamental importância na proteção contra a infecção e redução das hospitalizações e mortes no país e no mundo;

CONSIDERANDO que a vacinação contribui para a preservação da saúde de magistrados, servidores, agentes públicos, advogados e usuários em geral dos serviços do Poder Judiciário Paulista;

CONSIDERANDO o disposto nas Leis nº 13.979/2020 e nº 14.035/2020;

CONSIDERANDO que o interesse público e da sociedade deve prevalecer sobre o interesse particular, notadamente em tempo de grave crise sanitária mundial;

CONSIDERANDO o decidido na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 6.586/DF - Relator Ministro Ricardo Lewandowski, julgada parcialmente procedente, por maioria, cuja decisão proferida no acórdão prevaleceu a seguinte tese de julgamento nos seguintes termos: "(I) A vacinação compulsória não significa vacinação forçada, porquanto facultada sempre a recusa do usuário, podendo, contudo, ser implementada por meio de medidas indiretas, as quais compreendem, dentre outras, a restrição ao exercício de certas atividades ou à frequência de determinados lugares, desde que previstas em lei, ou dela decorrentes, e (i) tenham como base evidências científicas e análises estratégicas pertinentes, (ii) venham acompanhadas de ampla informação sobre a eficácia, segurança e contraindicações dos imunizantes, (iii) respeitem a dignidade humana e os direitos fundamentais das pessoas, (iv) atendam aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade e (v) sejam as vacinas distribuídas universal e gratuitamente; e (II) tais medidas, com as limitações acima expostas, podem ser implementadas tanto pela União como pelos Estados, Distrito Federal e Municípios, respeitadas as respectivas esferas de competência";

CONSIDERANDO o teor do voto proferido pelo eminente Ministro Ricardo Lewandowski ao referendar o deferimento parcial de liminar na Ação Cível Originária nº 3.451/DF, em especial o seguinte trecho: "registro, mais, que na ADI 6.362/DF, de minha relatoria, ficou assentado que os entes regionais e locais não podem ser alijados do combate à Covid-19, notadamente porque estão investidos do poder-dever de empreender as medidas necessárias para o enfrentamento da emergência sanitária resultante do alastramento incontido da doença. Isso porque a Constituição outorgou a todos os entes federados a competência comum de cuidar da saúde, compreendida nela a adoção de quaisquer medidas que se mostrem necessárias para salvar vidas e garantir a higidez física das pessoas ameaçadas ou

acometidas pela nova moléstia";

CONSIDERANDO que permanece à disposição toda a gama de serviços jurisdicionais prestados via plataformas eletrônicas, assegurados, assim, o atendimento ao público e aos operadores do direito e a realização e participação em atos processuais a distância;

CONSIDERANDO que a preocupação maior da Corte, como de todo o Poder Judiciário, é com a preservação da saúde de magistrados, servidores, colaboradores, demais profissionais da área jurídica e do público em geral;

CONSIDERANDO, por fim, a edição do Provimento CSM nº 2.628/2021, que dispõe sobre os reflexos do Plano Nacional de Imunização contra a Covid-19 no âmbito do Tribunal de Justiça de São Paulo;

RESOLVE:

Art. 1º. A partir do dia 27 de setembro de 2021, para ingresso nos prédios do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo de pessoas que neles trabalham, como membros do Ministério Público, defensores públicos e servidores e estagiários dessas instituições e funcionários da OAB e de empresas terceirizadas, de instituições bancárias, de restaurantes e lanchonetes, deverá ser exibido comprovante de vacinação contra a COVID-19.

§ 1º. A vacinação a ser comprovada corresponderá a pelo menos uma dose, observado o cronograma vacinal instituído pelos órgãos competentes.

§ 2º. O ingresso de pessoas com contraindicação da vacina contra a COVID-19 dar-se-á mediante apresentação de relatório médico justificando o óbice à imunização.

§ 3º. Para facilitar e agilizar o controle de acesso, os órgãos, instituições e empresas mencionados no caput deverão enviar para as administrações dos fóruns relação atualizada de todos que trabalham nos prédios do Tribunal de Justiça, com cópias dos comprovantes de vacinação ou do relatório médico.

Art. 2º. Serão consideradas válidas para os fins comprobatórios de vacinação contra a COVID-19 as anotações constantes dos seguintes documentos oficiais:

I - certificado de vacinas digital, disponível na plataforma do Sistema Único de Saúde - Conecte SUS;

II - comprovante/caderneta/cartão de vacinação impresso em papel timbrado, emitido no momento da vacinação por instituição governamental nacional ou estrangeira ou institutos de pesquisa clínica.

Art. 3º. Caberá ao setor de administração predial a adoção das providências necessárias ao cumprimento deste ato, como segue:

I - controlar a entrada do público nas dependências do Tribunal de Justiça, mediante apresentação de comprovante vacinal juntamente com documento oficial com foto;

II - manter o acesso às dependências do Tribunal de Justiça livre de tumultos e aglomerações.

Parágrafo único. As pessoas integrantes dos órgãos e empresas referidos no caput do art. 1º que não comprovarem a vacinação nos termos do § 3º do artigo 1º deverão apresentar o comprovante vacinal ou o relatório médico por ocasião do primeiro ingresso em prédio do Tribunal de Justiça, ficando dispensadas da apresentação nos ingressos subsequentes na mesma edificação.

Art. 4º. As mesmas regras desta portaria se aplicam aos advogados, estagiários de direito inscritos na OAB e ao público em geral, exigindo-se, nos locais de acesso aos prédios do Tribunal de Justiça, a exibição do comprovante vacinal ou do relatório médico que demonstre o óbice à vacinação.

Art. 5º. A comprovação da vacinação contra a COVID-19 ou a apresentação do relatório médico serão exigidos somente aos maiores de 18 (dezoito) anos, salvo divulgação de protocolo em sentido contrário pelo Ministério da Saúde, observada a obrigatoriedade do uso de máscara pelos maiores de 02 (dois) anos.

Art. 6º. Nos casos de audiências ou outros atos processuais previamente designados, o magistrado responsável será imediatamente comunicado do impedimento de ingresso de quem deles participaria.

Art. 7º. As administrações deverão sinalizar nas entradas dos prédios do Tribunal de Justiça que o ingresso está sujeito ao controle de que trata este ato.

Parágrafo único. A SAAB e demais setores administrativos responsáveis diligenciarão para que o controle de acesso se faça de forma ágil, evitando-se aglomerações.

Art. 8º. Os termos desta portaria 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. 9º. Aos magistrados, servidores, estagiários e trabalhadores residentes aplica-se o Provimento CSM nº 2.628/2021.

Art. 10. Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

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

São Paulo, 20 de setembro de 2021.

(a) GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO, Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0010150-17.2012.8.26.0100

## Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 0010150-17.2012.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Francisco de Paula Assis - Aparecida de Freitas Gosmano e outros - Vistos...Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido. Levantem-se em favor da parte requerente os valores depositados nos autos a título de honorários periciais. Não decorrem custas, despesas ou honorários deste procedimento. Oportunamente, ao arquivo. P.R.I.C. - CP-82 - ADV: CLAUDIA LONGO (OAB 100051/SP), ANTONIO AUGUSTO MARTINS ANDRADE (OAB 167286/SP), RICARDO EMILIO BORNACINA (OAB 47214/SP), DAIANA DE ARAUJO COSME (OAB 264346/SP), DANILO CUNHA FERREIRA (OAB 333924/SP), EUCARIS ANDRADE DE ALMEIDA (OAB 104901/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0042445-05.2015.8.26.0100

## Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0042445-05.2015.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Municipalidade de São Paulo - Vistos...Considerando que a regularização do loteamento depende de providências que ainda estão em curso (fls. 443/444, 456/457 e 462/464), homologo a desistência e JULGO EXTINTO o presente feito. Regularize-se o polo passivo (7º Registro de Imóveis). Sem custas, despesas e honorários. Certifique-se de imediato o trânsito em julgado diante da preclusão lógica e arquivem-se os autos. P.R.I.C. -CP-372 - ADV: ALEXANDRE PETRILLI GONÇALVES FERRAZ DE ARRUDA (OAB 252499/SP), MARCIA HALLAGE VARELLA GUIMARAES (OAB 98817/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1086378-98.2021.8.26.0100

## Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1086378-98.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S/A - - Consórcio Empreendedor do Mooca Plaza Shopping - - Condomínio Shopping Abc - - Condomínio do Shopping da Serra - - Center

Shopping S/A - - Condomínio Pro-indiviso do Shopping Villa Lobos - - Condomínio Shopping Center Piracicaba - - Condomínio Pro-indiviso do Shopping Del Rey - - Elko Sp Administração e Comercialização Ltda - - Gs Shopping Center S.a - - Consórcio Empreendedor Shopping Tamboré - - Alvear Participações Ltda - - Consórcio Empreendedor Catuaí Shopping Center Londrina - - Consórcio Empreendedor do Shopping Campo Grande - Fase 1 - - Consórcio Empreendedor da Expansão do Shopping Campo Grande - Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido de providências formulado por Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S/A e outros em face do Oficial do 4º Registro de Imóveis da Capital. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe. P.R.I.C. - ADV: DANIELA GRASSI QUARTUCCI (OAB 162579/SP)

Íntegra da decisão:

## SENTENÇA

Processo Digital nº: 1086378-98.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S/A e outros

Requerido: 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

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

Vistos.

Trata-se de pedido de providências formulado por Shopping Center

Mooca Empreendimento Imobiliário S/A e outros em face do Oficial do 4º Registro de Imóveis da Capital, pretendendo a retomada do procedimento extrajudicial destinado à consolidação da propriedade fiduciária dos imóveis das matrículas n. 129.257 e 129.258 daquela serventia (art. 26 da Lei n. 9.514/97).

A parte requerente aduz que os devedores fiduciários, os quais ficaram inertes após intimação pelo Oficial, ajuizaram ação anulatória (autos n. 1130533-60.2019.8.26.0100), na qual houve concessão de medida de urgência para manutenção dos autores na posse dos imóveis, bem como determinação de suspensão de qualquer ato de alienação até decisão final. Determinou-se, ainda, a suspensão daquele processo até julgamento do Incidente de Resolução de Demanda Repetitiva (IRDR) n. 2166423-86.2018.8.26.0000; que, na ação anulatória, houve prolação de sentença, pela improcedência, com revogação da tutela provisória, o que foi mantido em sede de apelação, sendo que os devedores fiduciários ingressaram com Agravo de Instrumento de Despacho Denegatório de Recurso Especial (sem efeito suspensivo); que não há, portanto, qualquer impedimento à retomada do procedimento relativo à alienação fiduciária. No entanto, houve negativa do Oficial sob o argumento de que a suspensão é devida até decisão final em referido processo, o que não se pode admitir já que a medida de urgência foi revogada expressamente por aquele juízo, sendo certo que os atos extrajudiciais devem prosseguir com vistas à consolidação da propriedade.

Vieram documentos às fls. 08/1034.

O Oficial manifestou-se às fls. 1038/1041, sustentando que o procedimento foi suspenso por decisão proferida na ação de autos n. 1130533-60.2019.8.26.0100, a qual tinha força de ofício; que, em que pese notícia de revogação da suspensão, não houve emissão de mandado, certidão ou ofício pelo mesmo juízo autorizando a continuidade do procedimento ou mesmo informando sobre a revogação da liminar outrora concedida; que o instrumento judicial é necessário para segurança de que o juízo de fato determinou ou autorizou a continuidade do procedimento extrajudicial, após o que poderá encerrar os efeitos da suspensão anteriormente imposta, conforme o contido no art. 223 das Normas de Serviço da Corregedoria.

Juntou documentos às fls. 1042/1107.

O Ministério Público opinou pela improcedência, com a manutenção dos óbices (fls. 1110/1112).

É o relatório.

Fundamento e decido.



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

A parte interessada pretende a retomada do procedimento extrajudicial que visa à consolidação da propriedade fiduciária dos imóveis das matrículas n. 129.257 e 129.258, suspenso por força de tutela de urgência concedida na ação de autos n. 1130533-60.2019.8.26.0100, sob o fundamento de que a sentença prolatada naquele feito revogou a medida provisória, o que foi mantido em sede recursal.

Houve, de fato, revogação expressa da tutela de urgência no pronunciamento final daquele juízo, sem reforma em sede recursal (fls. 1091/1098 e 1101/1107).

No entanto, a ordem judicial em análise foi de suspensão do procedimento extrajudicial até decisão final naquele feito (fls. 1050/1054).

Ainda que já tenha sido prolatada sentença, com manutenção em segunda instância, não houve trânsito em julgado, já que, como noticiado pela própria parte requerente, pende de análise Agravo de Instrumento de Despacho Denegatório de Recurso Especial interposto pela parte derrotada.

Note-se que não cabe a este juízo, no âmbito administrativo, analisar se houve ou não suspensão da eficácia da decisão que revogou a medida de urgência de suspensão do procedimento extrajudicial, notadamente quando se verifica que a parte interessada não demonstrou a expedição de ordem daquele juízo autorizando a continuidade do procedimento ou mesmo informando sobre a revogação da tutela de urgência outrora concedida, que foi, por sua vez, devidamente comunicada via ofício (fls. 1053/1054).

Tal formalidade é necessária conforme o disposto no art. 223 das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (nossos destaques):

"Art. 223. Nos mandados, certidões e ofícios destinados aos oficiais de registro de imóveis, expedidos para a prática de registros, averbações, anotações ou atos decorrentes de ordem judicial constarão os seguintes elementos, inseridos no corpo do instrumento ou de documento anexado:

I - a qualificação das partes:

a) tratando-se de pessoa física: nome, nacionalidade, profissão, domicílio, estado civil, regime de bens, número de inscrição no CPF ou número do RG e repartição expedidora, ou, faltante este, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica: firma ou denominação, sede social e número de inscrição no CNPJ.

II - o número da matrícula ou do registro anterior, o nome do proprietário, a indicação do respectivo oficial de registro, além da descrição do imóvel contendo:

a) tratando-se de imóvel rural: sua denominação; característicos, confrontações, localização e a indicação do distrito em que situado; a designação cadastral do INCRA, se houver;

b) tratando-se de imóvel urbano: logradouro para o qual faça frente, com indicação do bairro e município; se edificado, o número da edificação; tratando-se de terreno não edificado, se o imóvel fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a qual distância métrica da construção ou esquina mais próxima; característicos e confrontações, exceto se tais dados constem da transcrição ou da matrícula; e se possível, a designação do cadastro municipal.

III - a perfeita especificação do ato a ser praticado (penhora, arresto, sequestro, indisponibilidade etc.);

IV - o valor da execução e a identificação do depositário, se for o caso.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto neste artigo, no que couber, aos formais de partilha, cartas de sentença, de adjudicação, de alienação e de arrematação".

Nesse sentido, ainda, a jurisprudência da E. Corregedoria Geral da Justiça, no sentido de que incumbe à parte interessada requerimento de instrumento de contraordem ao juízo que impôs limitação a atos registrares/notariais:

"REGISTRO IMOBILIÁRIO. Falta de atribuições da Corregedoria Permanente e desta Corregedoria Geral da Justiça para revogação de determinação de Juízo de outro Estado ou reexame da questão.

Necessidade de requerimento perante o Juízo que expediu a ordem. Recurso não provido" (CGJSP - RECURSO ADMINISTRATIVO: 1001893-11.2019.8.26.0562).

Não há, neste contexto, medida a ser tomada por este juízo.

Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido de providências formulado por Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S/A e outros em face do Oficial do 4º Registro de Imóveis da Capital.

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

Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 16 de setembro de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1099293-82.2021.8.26.0100**

#### **Pedido de Providências - Petição intermediária**

Processo 1099293-82.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Petição intermediária - Andrea Marcondes de Souza Garnier - Vistos. Tendo em vista que se trata de dúvida inversa e que decorrido o trintídio legal da última prenotação (fl.09), 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 15 (quinze) 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: EVALDO GONCALVES ALVARENGA (OAB 66213/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1100059-38.2021.8.26.0100**

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

Processo 1100059-38.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Carlos Alberto de Freitas - Vistos. Tendo em vista o decurso do trintídio legal da prenotação (fls.08/10), a parte suscitante deverá reapresentar o pedido de retificação junto à Serventia Extrajudicial no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de extinção e arquivamento. Deverá o Oficial Registrador informar, em 15 (quinze) dias após o prazo acima, se houve prenotação, bem como se permanecem os óbices. Após, abra-se vista ao Ministério Público e conclusos. Int. - ADV: CLOVIS SIMONI MORGADO (OAB 173603/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1073609-58.2021.8.26.0100**

#### **Dúvida - Registro de Imóveis**

Processo 1073609-58.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Laila Padilha Mancini Lopes - Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada pelo Oficial do 6º Registro de Imóveis da Capital e, em consequência, mantenho o óbice registrário. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe. P.R.I.C. - ADV: MARCUS VINICIUS TRAVAGLINI FERREIRA (OAB 391336/SP)

Íntegra da decisão:

## SENTENÇA

Processo Digital nº: 1073609-58.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - Registro de Imóveis

Requerente: 6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Sp

Requerido: Lailla Padilha Mancini Lopes e outros

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

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 6º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Lailla Padilha Mancini Lopes, Larissa Padilha Mendes e Fabiana Padilha Mendes, tendo em vista negativa em se proceder ao registro de instrumento particular de cessão gratuita de imóvel com reserva de usufruto, firmado posteriormente à finalização do processo de regularização fundiária que deu origem à matrícula nº221.642 daquela serventia.

Informa o Oficial que os anteriores titulares do domínio participaram com o Município de São Paulo da regularização fundiária, da qual se originou o imóvel em tela, cujos direitos haviam sido transmitidos para Sandra Padilha Mendes e Fábio Mendes. Assim, sob a perspectiva da Reurb e com a prova da quitação aos cedentes, a qualificação restou positiva para que os adquirentes finais, Sandra e Fábio, recebessem a titularidade do bem, sem a incidência de tributos e emolumentos. Entretanto, os interessados recusaram o registro em nome dos beneficiários, pretendendo incluir mais uma transmissão no contexto da regularização da propriedade, desta vez para a parte suscitada, com reserva de usufruto em favor de Sandra e Fábio.

Ressalta que o contrato que instrumentaliza este último negócio foi feito mais de quatro anos após a finalização do processo de regularização, sendo datado de julho de 2020, pelo que foi exigida sua formalização por escritura pública, com recolhimento de tributos e emolumentos ou declaração de isenção. Informa, ainda, a suscitação de dúvida em caso análogo envolvendo as mesmas partes, mas em relação à matrícula nº221.243 daquela serventia (autos nº1073614-80.2021.8.26.0100).

Documentos vieram às fls. 06/58.

A parte suscitada apresentou impugnação às fls.60/63, defendendo o afastamento das exigências apresentadas já que a finalidade da regularização fundiária urbana é viabilizar a constituição do direito real em favor dos ocupantes dos núcleos informais, pelo que não se deve se limitar o registro ao procedimento em si: a regularização só pode ser considerada concluída com a titulação dos atuais ocupantes pelo registro do último título. Alega, ainda, que o contrato que pretende registrar não instrumentaliza doação, mas "cessão gratuita pura e simples", o que dispensaria forma escriturada nos termos do artigo 52 da Lei n. 13.465/17.

O Ministério Público requereu a juntada da nota devolutiva (fls.67/68).

O Oficial apresentou a nota de exigências às fls.73/76, esclarecendo que, por ocasião do requerimento de suscitação da dúvida, a validade da prenotação já havia expirado, de modo que os títulos receberam nova prenotação, sendo que, após comunicação de qualificação positiva para o registro em nome de Fábio e Sandra, os impugnantes responderam que só aceitariam o registro feito em seu nome, com dispensa do registro do usufruto, esboçando pretensão de cindibilidade que não chegou a ser formalizada.

O Ministério Público entendeu prejudicada a dúvida por ter a parte impugnante aceitado a exigência relativa à formalização do usufruto por meio de escritura pública e, no mérito, opinou pela procedência, com manutenção do óbice (fls. 87/90).

A parte suscitada manifestou-se, finalmente, às fls.91/95, apontando que a nota devolutiva impugnada não tratou do usufruto, o que afasta a tese da prejudicialidade, e reiterando seus argumentos relativos ao mérito, com interpretação sistemática, não literal, da Lei nº13.465/17, para se alcançar uma solução adequada.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Primeiramente, considerando a notícia de interesse da parte suscitada pela cindibilidade de um dos títulos levados a registro, é necessário afastar essa possibilidade, pois a reserva do usufruto é condição imposta à doação, que deve ocorrer na forma como prevista no título.

Conforme Ademar Fioranelli, citado no voto convergente do E. Des. Ricardo Dipp que integra o aresto da Apelação nº0000048-59.2016.8.26.0531:

"Reafirmando, superar ou cindir títulos equivale a dividir, quando possível, fatos jurídicos inscritíveis, objetos de um único instrumento, ou melhor afirmando, uma pluralidade de fatos jurídicos concernentes a mesmo imóvel, com a ressalva de que da multiplicidade de causas não sobreponha unicidade negocial".

A doação com reserva de usufruto é um ato jurídico único, cujo registro fracionado vai de encontro ao primado da segurança jurídica.

Note-se que, uma coisa é doar, reservando-se o usufruto do bem, outra situação completamente diferente é a doação plena, com mera expectativa do doador pela outorga futura do usufruto pelo donatário.

No mérito, a dúvida é procedente por ser necessária a formalização, por escritura pública, da doação com reserva de usufruto.

De início, é importante destacar que, no caso concreto, a matrícula em debate foi aberta em 08 de junho de 2016, fl.07, ao término da regularização fundiária registrada no R.2 da matrícula nº220.731 do 6º Registro de Imóveis desta Capital, sob o pálio da Lei nº11.977/09, vigente na época, e do Provimento CG nº37/2013, que modificou o capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, inserindo seção própria ao regulamento da Regularização Fundiária Urbana.

A Lei nº13.465/17, que atualmente regula a matéria, é norma posterior, pois fruto da conversão da Medida Provisória nº759, de 22 de dezembro de 2016.

Assim, em conformidade com o item 285.4 das NSCGJ, na redação do Provimento CG nº37/2013, foi registrado o parcelamento do solo com a subsequente abertura das matrículas das unidades imobiliárias.

O item 287, então em vigor, regulava o registro da transmissão da propriedade nos seguintes termos:

"287. Registrado o projeto de regularização fundiária, os compradores, compromissários ou cessionários poderão requerer o registro dos seus contratos padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento ao oficial do registro de imóveis competente".

Em caso de eventuais imperfeições quanto à especialidade ou à continuidade registrária, autorizava-se ao Oficial a verificação dos documentos apresentados para embasamento do registro de propriedade com critérios de prudência e desconsideração de alguns óbices, então relacionados no item 291.

É nesse contexto que os contratos apresentados receberam qualificação positiva para o registro da propriedade em nome de Sandra Padilha Mendes e Fábio Mendes.

Atualmente, há o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), a qual goza de presunção de legitimidade, indicando que foram integralmente cumpridos os requisitos legais exigidos para a sua emissão, dentre os quais a listagem com nomes dos ocupantes que tiverem adquirido a respectiva unidade por título de legitimação fundiária (atuais itens 272 e 274, VII, Cap.XX, das NSCGJ).

Ressalte-se que o atual item 274.5, Cap.XX, das NSCGJ, é expresso ao dispor que "não serão aceitas CRFs sem a listagem de ocupantes e sem o reconhecimento de direito real sobre as unidades imobiliárias derivadas da regularização".

Por fim, registrada a CRF, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá as matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias resultantes do projeto de regularização aprovado e, em seguida, registrará os direitos reais indicados na

CRF, dispensada a apresentação de título individualizado (atual item 294, Cap.XX, das NSCGJ).

Considerando que a legislação da época não previa expedição de CRF nem listagem dos ocupantes, o caso concreto exige a apresentação individualizada dos títulos de transmissão dos direitos reais.

Porém, não se pode admitir apresentação de contratos posteriores ao encerramento do processo de regularização, o que representaria autorização para a manutenção, sem prazo definido, de cadeia sucessória paralela ao registro oficial, o que, evidentemente, contraria os objetivos da Reurb.

Note-se que a legitimação fundiária é remédio excepcional, por meio do qual se flexibiliza o rigor normativo para legalizar irregularidades em situações pontuais, específicas e irreversíveis, ajustando-se o fato consumado ao direito posto naquilo que for possível.

Visando sanar irregularidades determinadas é que as normas atuais definem expressamente a necessidade de identificação dos ocupantes do núcleo informal que terão direito à titulação de sua propriedade.

Embora a legislação da época tenha silenciado nesse aspecto, suas normas devem ser interpretadas no mesmo sentido, de modo que não se pode admitir o registro do instrumento particular de fls.13/16 no mesmo contexto, pois trata de negócio jurídico realizado mais de quatro anos após o encerramento do processo de regularização fundiária.

Assim, a doação posterior será objeto de registro distinto, submetido à regra geral do artigo 108 do Código Civil, que exige escritura pública para sua validade.

Importante destacar, ainda, que a legitimação fundiária pelo registro da transmissão da propriedade fundada em contratos padronizados, promessas de cessão, propostas de compra ou reserva de unidade imobiliária, não se confunde com a legitimação da posse, que constitui titulação diversa, também conferida por ato do Poder Público, a qual é transmissível por ato inter vivos e pode ser convertida automaticamente em propriedade após cinco anos do seu registro (artigo 25, parágrafo 1º, e artigo 26, da Lei nº13.465/17).

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada pelo Oficial do 6º Registro de Imóveis da Capital e, em consequência, mantenho o óbice registrário.

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

Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 17 de setembro de 2021.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo Processo 1073614-80.2021.8.26.0100**

## **Dúvida - Registro de Imóveis**

Processo 1073614-80.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Laila Padilha Mancini Lopes - Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada pelo Oficial do 6º Registro de Imóveis da Capital e, em consequência, mantenho o óbice registrário. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe. P.R.I.C. - ADV: MARCUS VINICIUS TRAVAGLINI FERREIRA (OAB 391336/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1073614-80.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - Registro de Imóveis

Requerente: 6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Sp

Requerido: Lailla Padilha Mancini Lopes e outros

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

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 6º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Lailla Padilha Mancini Lopes, Larissa Padilha Mendes e Fabiana Padilha Mendes, tendo em vista negativa em se proceder ao registro de instrumento particular de cessão gratuita de imóvel, com reserva de usufruto, firmado posteriormente à finalização do processo de regularização fundiária que deu origem à matrícula nº221.243, daquela serventia.

Informa o Oficial que os anteriores titulares do domínio participaram com o Município de São Paulo da regularização fundiária, da qual se originou o imóvel em tela, cujos direitos haviam sido transmitidos para Sandra Padilha Mendes e Fábio Mendes. Assim, sob a perspectiva da Reurb e com a prova da quitação aos cedentes, a qualificação restou positiva para que os adquirentes finais, Sandra e Fábio, recebessem a titularidade do bem, sem a incidência de tributos e emolumentos. Entretanto, os interessados recusaram o registro em nome dos beneficiários, pretendendo incluir mais uma transmissão no contexto da regularização da propriedade, desta vez para a parte suscitada, com reserva de usufruto em favor de Sandra e Fábio.

Ressalta que o contrato que instrumentaliza este último negócio foi feito mais de quatro anos após a finalização do processo de regularização, sendo datado de julho de 2020, pelo que foi exigida sua formalização por escritura pública, bem como o recolhimento de tributos e emolumentos, ou declaração de isenção. Informa, ainda, a suscitação de dúvida em caso análogo envolvendo as mesmas partes, mas em relação à matrícula nº221.642, daquela serventia (processo nº1073609-58.2021.8.26.0100).

Documentos vieram às fls. 05/55.

A parte suscitada apresentou impugnação às fls.57/60, defendendo o afastamento das exigências apresentadas já que a finalidade da regularização fundiária urbana é viabilizar a constituição do direito real em favor dos ocupantes dos núcleos informais, pelo que não se deve se limitar o registro ao procedimento em si: a regularização só pode ser considerada concluída com a titulação dos atuais ocupantes pelo registro do último título. Alega, ainda, que o contrato que pretende registrar não instrumentaliza doação, mas "cessão gratuita pura e simples", o que dispensaria forma escriturada nos termos do artigo 52 da Lei n. 13.465/17.

O Ministério Público requereu a juntada da nota devolutiva (fls.64/65).

O Oficial apresentou a nota de exigências às fls.70/73, esclarecendo que, por ocasião do requerimento de suscitação da dúvida, a validade da prenotação já havia expirado, de modo que os títulos receberam nova prenotação, sendo que, após comunicação de qualificação positiva para o registro em nome de Fábio e Sandra, os impugnantes responderam que só aceitariam o registro feito em seu nome, com dispensa do registro do usufruto, esboçando pretensão de cindibilidade que não chegou a ser formalizada.

O Ministério Público entendeu prejudicada a dúvida por ter a parte impugnante aceitado a exigência relativa à formalização do usufruto por meio de escritura pública e, no mérito, opinou pela procedência, com manutenção do óbice (fls. 77/80).

A parte suscitada manifestou-se, finalmente, às fls.81/85, apontando que a nota devolutiva impugnada não tratou do usufruto, o que afasta a tese da prejudicialidade, e reiterando seus argumentos relativos ao mérito, com interpretação sistemática, não literal, da Lei nº13.465/17, para se alcançar uma solução adequada.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Primeiramente, considerando a notícia de interesse da parte suscitada pela cindibilidade de um dos títulos levados a registro, é necessário afastar essa possibilidade, pois a reserva do usufruto é condição imposta à doação, que deve ocorrer na forma como prevista no título.

Conforme Ademar Fioranelli, citado no voto convergente do E. Des. Ricardo Dipp que integra o aresto da Apelação nº0000048-59.2016.8.26.0531:

"Reafirmando, superar ou cindir títulos equivale a dividir, quando possível, fatos jurídicos inscritíveis, objetos de um único instrumento, ou melhor afirmando, uma pluralidade de fatos jurídicos concernentes a mesmo imóvel, com a ressalva de que da multiplicidade de causas não sobreponha unicidade negocial".

A doação com reserva de usufruto é um ato jurídico único, cujo registro fracionado vai de encontro ao primado da segurança jurídica.

Note-se que, uma coisa é doar, reservando-se o usufruto do bem, outra situação completamente diferente é a doação plena, com mera expectativa do doador pela outorga futura do usufruto pelo donatário.

No mérito, a dúvida é procedente por ser necessária a formalização, por escritura pública, da doação com reserva de usufruto.

De início, é importante destacar que, no caso concreto, a matrícula em debate foi aberta em 06 de junho de 2016, fl.54, ao término da regularização fundiária registrada no R.2 da matrícula nº220.731 do 6º Registro de Imóveis desta Capital, sob o pálio da Lei nº11.977/09, vigente na época, e do Provimento CG nº37/2013, que modificou o capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, inserindo seção própria ao regulamento da Regularização Fundiária Urbana.

A Lei nº13.465/17, que atualmente regula a matéria, é norma posterior, pois fruto da conversão da Medida Provisória nº759, de 22 de dezembro de 2016.

Assim, em conformidade com o item 285.4 das NSCGJ, na redação do Provimento CG nº37/2013, foi registrado o parcelamento do solo com a subsequente abertura das matrículas das unidades imobiliárias.

O item 287, então em vigor, regulava o registro da transmissão da propriedade nos seguintes termos:

"287. Registrado o projeto de regularização fundiária, os compradores, compromissários ou cessionários poderão requerer o registro dos seus contratos padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento ao oficial do registro de imóveis competente".

Em caso de eventuais imperfeições quanto à especialidade ou à continuidade registrária, autorizava-se ao Oficial a verificação dos documentos apresentados para embasamento do registro de propriedade com critérios de prudência e desconsideração de alguns óbices, então relacionados no item 291.

É nesse contexto que os contratos apresentados receberam qualificação positiva para o registro da propriedade em nome de Sandra Padilha Mendes e Fábio Mendes.

Atualmente, há o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), a qual goza de presunção de legitimidade, indicando que foram integralmente cumpridos os requisitos legais exigidos para a sua emissão, dentre os quais a listagem com nomes dos ocupantes que tiverem adquirido a respectiva unidade por título de legitimação fundiária (atuais itens 272 e 274, VII, Cap.XX, das NSCGJ).

Ressalte-se que o atual item 274.5, Cap.XX, das NSCGJ, é expresso ao dispor que "não serão aceitas CRFs sem a listagem de ocupantes e sem o reconhecimento de direito real sobre as unidades imobiliárias derivadas da regularização".

Por fim, registrada a CRF, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá as matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias resultantes do projeto de regularização aprovado e, em seguida, registrará os direitos reais indicados na CRF, dispensada a apresentação de título individualizado (atual item 294, Cap.XX, das NSCGJ).

Considerando que a legislação da época não previa expedição de CRF nem listagem dos ocupantes, o caso concreto exige a apresentação individualizada dos títulos de transmissão dos direitos reais.

Porém, não se pode admitir apresentação de contratos posteriores ao encerramento do processo de regularização, o que representaria autorização para a manutenção, sem prazo definido, de cadeia sucessória paralela ao registro oficial, o que, evidentemente, contraria os objetivos da Reurb.

Note-se que a legitimação fundiária é remédio excepcional, por meio do qual se flexibiliza o rigor normativo para legalizar irregularidades em situações pontuais, específicas e irreversíveis, ajustando-se o fato consumado ao direito posto naquilo que for possível.

Visando sanar irregularidades determinadas é que as normas atuais definem expressamente a necessidade de identificação dos ocupantes do núcleo informal que terão direito à titulação de sua propriedade.

Embora a legislação da época tenha silenciado nesse aspecto, suas normas devem ser interpretadas no mesmo sentido, de modo que não se pode admitir o registro do instrumento particular de fls.49/53 no mesmo contexto, pois trata de negócio jurídico realizado mais de quatro anos após o encerramento do processo de regularização fundiária.

Assim, a doação posterior será objeto de registro distinto, submetido à regra geral do artigo 108 do Código Civil, que exige escritura pública para sua validade.

Importante destacar, ainda, que a legitimação fundiária pelo registro da transmissão da propriedade fundada em contratos padronizados, promessas de cessão, propostas de compra ou reserva de unidade imobiliária, não se confunde com a legitimação da posse, que constitui titulação diversa, também conferida por ato do Poder Público, a qual é transmissível por ato inter vivos e pode ser convertida automaticamente em propriedade após cinco anos do seu registro (artigo 25, parágrafo 1º, e artigo 26, da Lei nº13.465/17).

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada pelo

Oficial do 6º Registro de Imóveis da Capital e, em consequência, mantenho o óbice registrário.

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

Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 17 de setembro de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1080525-11.2021.8.26.0100**

### **Dúvida - Registro de Imóveis**

Processo 1080525-11.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - JMJ Participações Ltda. - Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE a dúvida inversa suscitada por - ADV: RENATO APARECIDO GOMES (OAB 192302/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1080525-11.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - Registro de Imóveis

Requerente: JMJ Participações Ltda.

Requerido: 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

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



Vistos.

Trata-se de ação de obrigação de fazer, recebida como dúvida inversa suscitada por JMJ Participações Ltda. em face do Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital, tendo em vista negativa em se proceder ao registro de Instrumento Particular de Constituição de Sociedade Empresária, com conferência do imóvel objeto da matrícula nº16.522 daquela serventia, para integralização do capital social.

A negativa foi motivada pela exigência de duas testemunhas e do reconhecimento de todas as firmas lançadas para validar o instrumento particular apresentado.

A parte suscitante defende a regularidade do título, para o qual não é exigida assinatura de testemunhas para arquivo perante a Junta Comercial, conforme Manual de Registro da Sociedade Limitada, cujo objetivo é reduzir a burocracia e os custos para a constituição de empresa, devendo prevalecer sobre a previsão do artigo 221, inciso II, da LRP, por ser norma específica e mais recente.

Documentos vieram às fls. 11/45.

Tendo em vista o decurso de validade da prenotação, foi determinada a reapresentação do título (fl.50).

Com o atendimento, o Oficial suscitado se manifestou às fls.64/67, defendendo a exigibilidade da participação de testemunhas e do reconhecimento das firmas por se tratar de instrumento particular, conforme estabelecido no inciso II, do artigo 221, da Lei n. 6.015/73, ao lado da regra do inciso III, do artigo 104, do Código Civil.

O Ministério Público opinou pela manutenção dos óbices (fls.126/128).

É o relatório.

Fundamento e decido.

No mérito, em que pese a prudência do Oficial, a dúvida é improcedente.

Vejamos os motivos.

Primeiramente, importante destacar que o título apresentado não consubstancia mero instrumento particular, o qual não teria acesso ao fólio real mesmo que trouxesse a assinatura das testemunhas instrumentárias e o reconhecimento de todas as firmas, pois sua formalização por escritura pública seria essencial à validade do negócio jurídico veiculado, como impõe o artigo 108 do Código Civil.

Em segundo lugar, o fundamento para a dispensa das testemunhas instrumentárias e do reconhecimento de firma não se apoia em manual editado por órgão administrativo ou na Instrução Normativa nº81/2020 do Ministério da Economia, estudada nesse manual, pois norma de hierarquia inferior que não se sobrepõe à disciplina imposta pela Lei de Registros Públicos, lembrando que os critérios cronológico e da especialidade somente se aplicam à solução de conflito entre normas de mesma hierarquia.

Em verdade, o registro público de empresas mercantis e atividades afins é regido pela Lei nº8.934/94, que, em seu artigo 37, inciso I, dispõe que o instrumento de constituição da empresa, o qual instrui o pedido de arquivamento, deve ser assinado pelo titular, pelos administradores, sócios ou seus procuradores, sem exigência de testemunhas.

Por sua vez, o artigo 63 do mesmo diploma dispensa de reconhecimento de firma os atos levados a arquivamento nas juntas comerciais sob determinadas condições que específica.

No caso, o instrumento particular de constituição da sociedade empresária foi admitido e registrado pela Junta Comercial do Estado de São Paulo. Neste ponto, observe-se que, embora os documentos inicialmente apresentados, de fls.19/36, não tenham valor de certidão, o mesmo não ocorre com aqueles que instruem a atual prenotação (fls.75/94).

Por fim, o artigo 64 da Lei nº 8.934/94 trouxe exceção ao artigo 108 do Código Civil, com a seguinte redação, dada pela Lei nº 14.195/21:

"Art. 64. A certidão dos atos de constituição e de alteração de empresários individuais e de sociedades mercantis, fornecida pelas juntas comerciais em que foram arquivados, será o documento hábil para a transferência, por

transcrição no registro público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou para o aumento do capital".

Nesse contexto, embora originado como instrumento particular, o título é documento hábil para transferência de propriedade e ingresso no registro de imóveis, tal como arquivado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo, do qual recebeu chancela oficial.

Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE a dúvida inversa suscitada por JMJ Participações Ltda. para afastar a exigência de testemunhas instrumentárias e de reconhecimento de firma em contrato de constituição de sociedade empresária registrado perante a Junta Comercial e autorizar o registro.

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

Oportunamente, remetam-se os autos ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 17 de setembro de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0028949-93.2021.8.26.0100

### Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0028949-93.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - W.N.B. - Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Benacchio VISTOS, Trata-se de pedido de providências do interesse de Wendy's Netherlands B.V., que se insurge diante do óbice imposto pela Senhora 29ª Tabeliã de Notas da Capital na expedição de certidões de atos notariais em que figure F. F. A.. Os autos foram instruídos inicialmente com os documentos de fls. 04/15. A Senhora Tabeliã de Notas manifestou-se (fls. 18/26). A parte interessada habilitou-se nos autos e prestou esclarecimentos quanto sua pretensão jurídica (fls. 28/112). O Ministério Público ofertou parecer opinando pelo levantamento do óbice imposto pela Senhora Titular (fls. 118/120). É o breve relatório. Decido. Cuida-se de pedido de providências formulado por Wendy's Netherlands B.V. diante da recusa pela Senhora 29ª Tabeliã de Notas da Capital na expedição de certidões de atos notariais em nome de F. F. A.. A Senhora Titular esclareceu que não expediu as certidões requeridas porquanto a parte interessada havia deduzido pedido genérico, no sentido de requerer todos os atos notariais em que figurasse o Senhor F. F. A., não havendo também especificado seu interesse jurídico na obtenção dos dados. Referiu, adicionalmente, a Senhora Tabeliã, que redobrou as cautelas quanto ao sigilo dos usuários, em face da vigência da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018). A seu turno, a parte requerente declinou os atos específicos que deseja, bem como esclareceu seu interesse jurídico, que é a satisfação de instrução processual em autos de execução de título extrajudicial que move contra F. F. A. e outros. Nesse sentido, juntou aos autos cópia de decisão judicial, prolatada pelo MM. Juízo da 8ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, referindo que "a persecução dos bens dos devedores cabe à própria exequente" (fls. 110). Bem assim, restaram devidamente esclarecidos os pormenores da requisição efetuada por Wendy's Netherlands BV, cujo interesse é direcionado a atos de conteúdo patrimonial e se funda em ação judicial em curso. Com efeito, destaque-se que a obtenção das certidões relativas a atos notariais, por terceiros, quando solicitada de atos em bloco, deve ser bem fundamentada, a fim de afastar indícios de mero tratamento de dados privados, finalidade diversa dos registros públicos. As Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça, em seu Capítulo XIII, aponta: 144.2 Serão negadas, por meio de nota fundamentada, as solicitações de certidões e informações formuladas em bloco, relativas a registros e atos notariais relativos ao mesmo titular de dados pessoais ou a titulares distintos, quando as circunstâncias da solicitação indicarem a finalidade de tratamento de dados pessoais, pelo solicitante ou outrem, de forma contrária aos objetivos, fundamentos e princípios da Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018. Desse modo, verifica-se que a recusa inicial deduzida pela Senhora Titular foi pautada na normativa vigente e decorre de cautela no exercício de sua função delegada, não havendo que se falar em falha na prestação do serviço extrajudicial ou ilício funcional. Por conseguinte, à luz da narrativa efetuada e com a concordância do Ministério Público, considerando os suficientes esclarecimentos prestados pelo Requerente, defiro a expedição das certidões dos atos notariais elencados às fls. 28 e

29, em favor da empresa solicitante. À minguia de outras providências administrativas a serem adotadas, arquivem-se os autos, com as cautelas de praxe. Ciência à Senhora Titular e ao Ministério Público. Encaminhe-se cópia das principais peças dos autos à E. Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente como ofício. P.I.C. - ADV: LUIS FERNANDO GUERRERO (OAB 237358/SP), HUGO TUBONE YAMASHITA (OAB 300097/SP), MARINA VOLPATO ETTRURI (OAB 344813/SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1099048-71.2021.8.26.0100

## Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais

Processo 1099048-71.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais - I.G.G.S., registrado civilmente como M.A.G.S. - Vistos, Preliminarmente, manifeste-se a Sra. Oficial. Com o cumprimento, intime-se o Sr. Representante para manifestação no prazo de 05 (cinco) dias. Após, com ou sem manifestação, ao MP, tornando-me conclusos a seguir para apreciação da questão neste âmbito administrativo. Int.. - ADV: TAUÃ MESSERSCHMIDT COELHO (OAB 433521/ SP).

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0028298-61.2021.8.26.0100

## Pedido de Providências - 2ª Vara de Registros Públicos

Processo 0028298-61.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - 2ª Vara de Registros Públicos - Portaria nº 283/2021 RCPN O Doutor Marcelo Benacchio, Juiz de Direito Titular da Segunda Vara de Registros Públicos e Corregedor Permanente do Oficial de Registro Civil do Subdistrito da Comarca da Capital, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, Considerando o evidenciado nos autos do expediente administrativo nº 0028298-61.2021.8.26.0100, instaurado por representação do Ministério Público, no qual se constatou procedimento irregular, consistente no não pagamento tempestivo de contribuições devidas à Carteira de Previdência das Serventias Extrajudiciais do Estado de São Paulo, conforme previsto na Lei Estadual n. 10.393/70; Considerando que o Sr. Titular efetuou o pagamento das contribuições devidas à Carteira de Previdência das Serventias Extrajudiciais do Estado de São Paulo relativos aos períodos de 02/2020 a 04/2020 e de 06/2020 a 07/2020, somente em junho de 2021, após a cobrança da instituição credora; Considerando o requerido no expediente apuratório pelo Sr. Promotor de Registros Públicos, quanto ao eventual reflexo do fato em outra esfera jurídica; Considerando que houve violação dos deveres do Sr. Titular da Delegação quanto ao cumprimento de normas legais referentes ao tempestivo repasse de valores devidos pelos participantes e de sua parte à Carteira de Previdência das Serventias Extrajudiciais do Estado de São Paulo; Considerando que tais procedimentos constituem afronta ao cumprimento do disposto no artigo 30 da Lei n. 8.935/94, configurando ato culposo no sentido da não orientação e fiscalização da preposta; Considerando, ainda, que o procedimento em questão configura infração disciplinar capitulada no inciso I (inobservância das prescrições legais ou normativas) do artigo 31 da Lei 8.935/94; Considerando que as faltas disciplinares, por sua natureza, induzem à aplicação da penalidade de suspensão por noventa dias, prorrogável por mais trinta, reprimenda mais elevada, em tese, cabível, nos termos do artigo 32, inc. III, c.c. o art. 33, inc. III, da lei n. 8.935/94; RESOLVE: Instaurar Processo Administrativo Disciplinar contra o Sr. Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais de Subdistrito desta Comarca da Capital, o Sr. A. N., pela infração capitulada no artigo 31, inciso I (inobservância das prescrições legais e normativas) da Lei 8.935/94, cuja falta disciplinar, por sua natureza, induz à aplicação da penalidade de suspensão por noventa dias, prorrogável por mais trinta, reprimenda mais elevada, em tese, cabível, nos termos do artigo 32, inc. III, c.c. o art. 33, inc. III, da lei n. 8.935/94. Designar o próximo dia 28 de setembro de 2021, às 14h30, por meio de audiência virtual, para interrogatório do Sr. A. N., ordenada a sua citação, observadas as formalidades necessárias para realização da audiência virtual. Requistem-se informações sobre os seus antecedentes funcionais. Publique-se e autue-se, encaminhando-se cópia da presente à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo esta Portaria como ofício.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0028298-61.2021.8.26.0100

## Pedido de Providências - 2ª Vara de Registros Públicos

Pedido de Providências - 2ª Vara de Registros Públicos - VISTOS, Trata-se de pedido de providências instaurado a partir de comunicação a esta Corregedoria Permanente do não pagamento da contribuição previdenciária devida à Carteira de Previdência das Serventias Extrajudiciais do Estado de São Paulo nos períodos de 02/2020 a 04/2020, 06/2020 a 07/2020 e de 09/2020 a 04/2021, devidas pelo Sr. Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 38º Subdistrito Vila Matilde desta Capital (a fls. 01/07). O Sr. Oficial prestou informações (a fls. 10/29 e 36/44). Foi informado a regularização dos pagamentos (a fls. 48). O Ministério Público pugnou pela abertura de processo administrativo disciplinar e comunicação do fato nos termos do artigo 40 do CPP (a fls. 52/54). É o breve relatório. DECIDO. Cuida-se de expediente instaurado a partir de comunicação a esta Corregedoria Permanente do não pagamento da contribuição previdenciária devida à Carteira de Previdência das Serventias Extrajudiciais do Estado de São Paulo pelo Sr. Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 38º Subdistrito Vila Matilde desta Capital (a fls. 01/07). A demissão do serventuário, ocorrida em agosto de 2020, apesar de não informada à Carteira de Providências das Serventias Extrajudiciais do Estado de São Paulo, desobriga o Sr. Titular dos pagamentos a partir de então. De outra parte, apesar da regularização do pagamento em junho de 2021 (a fls. 10/29), é certo que não houve o repasse tempestivo dos valores relativos aos períodos de 02/2020 a 04/2020 e de 06/2020 a 07/2020. Da mesma forma, eventual liberalidade do Sr. Oficial em restituir os valores ao servidor não afasta a configuração do contraste frente à norma cogente quanto ao devido e tempestivo recolhimento. O fato possui gravidade objetiva, inclusive foi objeto de requerimento do Ministério Público para os fins do artigo 40 do Código de Processo Penal. O Sr. Titular, nesta cognição inicial, não demonstrou a impossibilidade do pagamento e tampouco as razões do atraso nos recolhimentos. Nessa ordem de ideias, há indícios de ilícito administrativo. Por fim, defiro o requerido pelo Ministério Público e determino a remessa de cópia integral dos autos à Central de Inquéritos Policiais e Processos, nos termos do artigo 40 do Código de Processo Penal, para as providências tidas por pertinentes pelo Ministério Público. Ante ao exposto, procedo à instauração de processo administrativo disciplinar, conforme Portaria que segue, devendo aquela ser juntada a este expediente. Ciência ao Ministério Público e ao Sr. Oficial. Encaminhe-se cópia desta decisão ao Sr. Diretor do CDPe-3- Capital e à E. Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente como ofício. I.C.

[↑ Voltar ao índice](#)

---