



# Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

**16/11/2021**

Edição N° 239



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 1.1 - Nº 2021/111181 - PROCESSO DIGITAL**

SOLICITA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes das unidades extrajudiciais a seguir relacionadas

### **DICOGE 1.1 - Nº 2021/111181 - PROCESSO DIGITAL**

COMUNICA e ALERTA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes, de que as elevações dos salários dos prepostos atuais, a contratação de novos prepostos

### **DICOGE 3.1 - COMUNICADO CG Nº 2634/2021**

Comunica aos(às) MM. Juízes(as) Corregedores(as) Permanentes das Unidades vagas abaixo listadas que as mesmas encontram-se inadimplentes em relação à apuração/comunicação da ocorrência de "excedente de receita"



## ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

### **CSM - 1007812-57.2021.8.26.0223; Processo Digital**

Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011

### **SEMA 1.1 - 1007812-57.2021.8.26.0223**

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

### **SEMA 1.1 -1002866-98.2020.8.26.0539**

Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011

### **SEMA 1.1 - 1094074-88.2021.8.26.0100**

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



## 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 1108607-52.2021.8.26.0100**

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1113164-82.2021.8.26.0100**

Dúvida - Registro de Imóveis

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1120071-10.2020.8.26.0100**

Dúvida - Registro de Imóveis

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1121757-03.2021.8.26.0100**

Dúvida - Registro de Imóveis

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1053839-79.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1083056-70.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1087025-93.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1089069-90.2018.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1094638-04.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1095827-85.2018.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1102359-07.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1105670-69.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1120355-81.2021.8.26.0100**

Procedimento Comum Cível - Tabelionato de Protestos de Títulos

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1121524-06.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - Petição intermediária

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1123785-12.2019.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0023479-81.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0041153-09.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1031637-16.2018.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1052489-90.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1028232-64.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - RCPN

#### **DICOGE 1.1 - Nº 2021/111181 - PROCESSO DIGITAL**

### **SOLICITA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes das unidades extrajudiciais a seguir relacionadas**

COMUNICADO CG Nº 2636/2021

PROCESSO DIGITAL Nº 2021/111181 - SÃO PAULO - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

A Corregedoria Geral da Justiça SOLICITA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes das unidades extrajudiciais a seguir relacionadas (delegações vagas integrantes do 12º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro) que determinem aos seus respectivos responsáveis o encaminhamento dos documentos que seguem descritos.

SOLICITA, AINDA, que referidos documentos sejam encaminhados através de ofício datado e assinado pelo interino (fazendo menção ao número deste comunicado), única e exclusivamente através do e-mail [dicoge@tjsp.jus.br](mailto:dicoge@tjsp.jus.br), no prazo improrrogável de 120 (cento e vinte) dias (contados da primeira publicação deste comunicado no DJE e com data-limite de entrega até o dia 15/03/2022) e estejam devidamente digitalizados, tanto o ofício quanto os documentos a serem remetidos:

Nota da redação INR: [Clique aqui](#) para visualizar a íntegra do ato.

[↑ Voltar ao índice](#)

## **COMUNICA e ALERTA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes, de que as elevações dos salários dos prepostos atuais, a contratação de novos prepostos**

COMUNICADO CG Nº 2637/2021

PROCESSO DIGITAL Nº 2021/111181- SÃO PAULO - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA e ALERTA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes, de que as elevações dos salários dos prepostos atuais, a contratação de novos prepostos, a contratação de novas locações de bens móveis ou imóveis, de equipamentos e de serviços pelos interinos designados para responder pelas delegações vagas que integram o 12º Concurso Público de Provas e Títulos para a Outorga das Delegações de Notas e de Registro (conforme tabela que segue), SOMENTE poderão ser autorizadas por Suas Excelências em casos excepcionais, comprovada a efetiva necessidade do serviço e a manutenção da viabilidade econômica da delegação (item 13 do Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, e § 4º do artigo 3º da Resolução nº 80/2009, do Conselho Nacional de Justiça).

Tabela das delegações vagas integrantes do 12º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga das Delegações de Notas e de Registro:

Nota da redação INR: [Clique aqui](#) para visualizar a íntegra do ato.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **DICOGE 3.1 - COMUNICADO CG Nº 2634/2021**

## **Comunica aos(às) MM. Juízes(as) Corregedores(as) Permanentes das Unidades vagas abaixo listadas que as mesmas encontram-se inadimplentes em relação à apuração/comunicação da ocorrência de "excedente de receita"**

COMUNICADO CG Nº 2634/2021

A Corregedoria Geral da Justiça comunica aos(às) MM. Juízes(as) Corregedores(as) Permanentes das Unidades vagas abaixo listadas que as mesmas encontram-se inadimplentes em relação à apuração/comunicação da ocorrência de "excedente de receita" no trimestre junho, julho e agosto/2021, nos termos do quanto estipulado pelo Conselho Nacional de Justiça - CNJ, e conforme Comunicado CG nº 1232/2021, disponibilizado no DJE de 19/07/2021.

A CGJ alerta aos interinos que o não encaminhamento das comunicações devidas no prazo de 15 (quinze) dias, os sujeitam à apuração de quebra de confiança.

Nota da redação INR: [Clique aqui](#) para visualizar a íntegra do ato.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **CSM - 1007812-57.2021.8.26.0223; Processo Digital**

## **Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011**

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 12/11/2021

Apelação Cível 3

Total 3

1007812-57.2021.8.26.0223; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Guarujá; 3ª Vara Cível; Dúvida; 1007812-57.2021.8.26.0223; Registro de Imóveis; Apelante: Rosana Orrico Lima Lemes; Advogado: Renê Silvestre de Moraes (OAB: 378765/SP); Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca do Guarujá; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de

eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

1094049-75.2021.8.26.0100; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro Central Cível; 1ª Vara de Registros Públicos; Dúvida; 1094049-75.2021.8.26.0100; Registro de Imóveis; Apelante: Luci Tsumura; Advogado: Charles dos Santos Varelo (OAB: 358684/SP); Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### SEMA 1.1 - 1007812-57.2021.8.26.0223

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

PROCESSOS ENTRADOS EM 25/10/2021

1007812-57.2021.8.26.0223; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Guarujá; Vara: 3ª Vara Cível; Ação: Dúvida; Nº origem: 1007812-57.2021.8.26.0223; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Rosana Orrico Lima Lemes; Advogado: Renê Silvestre de Moraes (OAB: 378765/SP); Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca do Guarujá

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### SEMA 1.1 - 1002866-98.2020.8.26.0539

## **Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011**

PROCESSOS ENTRADOS EM 27/10/2021

1002866-98.2020.8.26.0539; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Santa Cruz do Rio Pardo; Vara: 3ª Vara Cível; Ação: Dúvida; Nº origem: 1002866-98.2020.8.26.0539; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Concessionaria Auto Raposo Tavares S.a. (cart); Advogada: Ana Mara França Machado (OAB: 282287/SP); Advogada: Patricia Lucchi Peixoto (OAB: 166297/SP); Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### SEMA 1.1 - 1094074-88.2021.8.26.0100

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

PROCESSOS ENTRADOS EM 04/11/2021

1094074-88.2021.8.26.0100; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: São Paulo; Vara: 1ª Vara de Registros Públicos; Ação: Dúvida; Nº origem: 1094074-88.2021.8.26.0100; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Henri Benezra e outros; Advogado: Marcus Vinicius Kikunaga (OAB: 316247/SP); Apelado: 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

1094049-75.2021.8.26.0100; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: São Paulo; Vara: 1ª Vara de Registros Públicos; Ação: Dúvida; Nº origem: 1094049-75.2021.8.26.0100; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Luci Tsumura; Advogado: Charles dos Santos Varelo (OAB: 358684/SP); Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1108607-52.2021.8.26.0100****Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS**

Processo 1108607-52.2021.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS - Vera Maria de Castro Lima - Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada pelo Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Vera Maria de Castro Lima e Enio Rodrigues de Lima e, em consequência, mantenho os óbices registrários. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe. P.R.I.C. - ADV: ENIO RODRIGUES DE LIMA (OAB 51302/SP)

Íntegra da decisão:

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: 1108607-52.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

Suscitante: 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Requerido: Vera Maria de Castro Lima e outro

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

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Vera Maria de Castro Lima e Enio Rodrigues de Lima tendo em vista negativa em se proceder ao ingresso de dois títulos (prenotações distintas - n. 833.979 e 833.981).

O primeiro trata-se da escritura de divórcio consensual dos requerentes, lavrada perante o 6º Tabelião de Notas da Capital, enquanto o segundo é a escritura de doação da nua propriedade do imóvel da matrícula n.45.600 daquela serventia para a filha do casal, Carolina de Castro Lima Biazi, com reserva de usufruto vitalício.

A devolução dos títulos foi motivada pela ausência de documentos que acompanharam prenotação anterior (n. 829.147), cujo prazo de validade expirou, além da ausência de partilha de bens do casal na qual conste o imóvel doado.

Segundo o Oficial, uma alternativa à apresentação da partilha seria a juntada de declaração dos requerentes de que o imóvel não foi nem será objeto de partilha ou sobrepartilha, passando do estado de indivisão (comunhão) para condomínio, o que possibilitará a averbação do divórcio, que terá como base de cálculo o valor de referência do imóvel por se tratar de averbação com valor.

Documentos vieram às fls. 05/43.

A parte suscitada manifestou-se às fls. 55/60, aduzindo que não há lei que torne indisponíveis os imóveis em situação de comunhão até sua partilha nem impedimento para que os comunheiros, em consenso, alienem a totalidade do bem, satisfazendo-se a continuidade registral pela averbação do novo estado civil dos proprietários. Apresentou documentos de fls.66/71.

O Ministério Público opinou pela procedência, com manutenção dos óbices (fls. 75/78).

É o relatório.

Fundamento e decido.

De início, vale observar que as prenotações mencionadas pelo Oficial levariam a atos distintos se a qualificação tivesse sido positiva.

A escritura de doação, porque translativa de propriedade, seria registrada, enquanto a escritura de divórcio seria averbada.

A dúvida, porém, se destina apenas ao questionamento de qualificação negativa de título destinado a registro. Já o pedido de providências acolhe a insurgência contra oposição à prática de qualquer outro ato registral, como averbação, cancelamento ou abertura de matrícula.

Considerando que a nota de devolução relativa à prenotação n.833.979 indica expressamente que se refere à petição datada de 12 de agosto de 2021 (fls.13/16 e 22/25), tratando-se de protocolo indevido pelo cancelamento do protocolo n.829.147, cuja validade expirou conforme indicado no item 4 da nota relativa ao protocolo n.833.981 (fls.39/40), análise será feita nestes autos apenas em relação ao negócio translativo de propriedade.

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

Primeiramente, não é possível a complementação, no curso do procedimento de dúvida, dos documentos que instruem o título levado a registro.

Ausente a qualificação prévia pelo Oficial Registrador, resta prejudicada a análise dos documentos de fls.66/71.

Outrossim, mesmo que se acolhesse a alegação de que tais documentos instruíram o protocolo físico da escritura cujo pedido de registro dá causa ao presente procedimento, o registro não poderia ser autorizado.

Conforme bem ressaltou o Ministério Público, importante observar a necessidade de partilha prévia do bem.

Na presente hipótese, os atuais proprietários tabulares, Enio e Vera, adquiriram o imóvel enquanto casados sob o regime da comunhão de bens (R.13/45.600 - fl.11) e o doaram para sua filha Carolina por escritura lavrada em 18 de dezembro de 2020 (fls.26/32), após se divorciarem, mas sem realização da devida partilha, o que está expresso no documento levado a registro (fls.17/21 e 33), a configurar situação de mancomunhão, a qual somente deixa de existir com o registro da divisão dos bens do casal:

"Avaliando que a comunhão decorrente do regime de bens é resultante da situação jurídica e não somente da pluralidade de pessoas parecos que findo o interesse econômico conjugal pela separação ou pelo divórcio, havendo partilha de bem imóvel, é de rigor seu registro como ato constitutivo, de sorte que eventuais interessados saibam qual foi o destino dado ao patrimônio do casal por ocasião da partilha. Parecos que a publicidade registral resultante de simples averbação de separação ou de divórcio, para fins de atualização do estado civil como é praticado nos Registros Imobiliários do Estado de São Paulo, em razão de decisões vinculantes, não tem a força de estabelecer o condomínio que só seria formado mediante partilha e conseqüente registro" (SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Condomínio e incorporações no Registro de Imóveis. São Paulo: Mirante, 2011, p.44, nota 2).

A matéria já foi objeto de decisão pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça:

"1. Rompida a sociedade conjugal sem a imediata partilha do patrimônio comum, ou como ocorreu na espécie, com um acordo prévio sobre os bens a serem partilhados, verifica-se - apesar da oposição do recorrente quanto a incidência do instituto - a ocorrência de mancomunhão. 2. Nessas circunstâncias, não se fala em metades ideais, pois o que se constata é a existência de verdadeira unidade patrimonial, fechada, e que dá acesso a ambos ex cônjuges à totalidade dos bens" (RESP nº 1.537.107/PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª T., DJE. 25.11.2016).

Em outros termos, sem a apresentação da partilha, não há como averiguar se houve divisão igualitária dos bens do casal, continuando o acervo patrimonial em sua totalidade à disposição de ambos os ex-cônjuges.

Por isso mesmo, correta a observação feita pelo Ministério Público quanto à exigência de registro prévio da partilha, não sendo suficiente mera averbação de alteração do estado civil.

Nem mesmo a participação conjunta dos comunheiros é suficiente para superar a ofensa ao princípio da continuidade, como decidiu recentemente o Egrégio Conselho Superior da Magistratura, que analisou a hipótese de doação entre ex-cônjuges, firmando entendimento sobre a necessidade de registro prévio da partilha após o fim do casamento para que futuras alienações possam ingressar no fôlio:

"DÚVIDA - REGISTRO DE IMÓVEIS - Imóvel registrado em nome de casal divorciado, sem registro de partilha - Escritura de doação feita pelo ex-marido na condição de divorciado, pretendendo a doação de sua parte ideal da propriedade à ex-cônjuge - Partilha não registrada - Necessidade de prévia partilha dos bens do casal e seu registro - Comunhão que não se convalida em condomínio tão só pelo divórcio, havendo necessidade de atribuição da propriedade exclusiva, ainda que em partes ideais, a cada um dos ex-cônjuges - Impossibilidade do ex-cônjuge dispor da parte ideal que possivelmente teria após a partilha - Ofensa ao princípio da continuidade - Exigência mantida - Recurso não provido" (APELAÇÃO CÍVEL: 1012042-66.2019.8.26.0562, Relator: Des. Ricardo Mair Anafe, DJ: 14/04/2020).

Em suma, a fim de se preservarem os princípios da continuidade e da segurança jurídica que regem os registros públicos, deve ser exigida a partilha prévia.

Vale notar que a averbação do divórcio não depende de apresentação ou de averbação da escritura pública de divórcio para comprovar se houve ou não partilha de bens, bastando apresentação da certidão de casamento com anotação do divórcio. Neste caso, os emolumentos devidos não terão valor declarado porque não houve partilha do imóvel, aplicando-se a nota explicativa n. 2.4, da Tabela II, da Lei n. 11.331/02.

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada pelo Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Vera Maria de Castro Lima e Enio Rodrigues de Lima e, em consequência, mantenho os óbices registrários.

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

Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 10 de novembro de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

---

## 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1113164-82.2021.8.26.0100

### Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1113164-82.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Lana Administração de Bens Imóveis e Participações Ltda - Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE a dúvida suscitada pelo Oficial do 17º Registro de Imóveis da Capital para afastar o óbice registrário e, em consequência, determinar o registro do título. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: JOAO PAULO GUIMARAES DA SILVEIRA (OAB 146177/SP), FERNANDA HENGLER DINHI (OAB 198990/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1113164-82.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - Registro de Imóveis

Suscitante: 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Suscitado: Lana Administração de Bens Imóveis e Participações Ltda

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

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 17º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Lana Administração de Bens Imóveis e Participações Ltda, tendo em vista negativa em se proceder ao registro de escritura de compra e venda relativa ao imóvel objeto da transcrição n. 71.992 daquela serventia.

Segundo o Oficial, a negativa foi motivada por violação ao princípio da continuidade, vez que o título indica como vendedor apenas o espólio de Mario Amato, não havendo participação da viúva meeira e, também, titular do domínio, Rogéria Pinto Coelho Amato, no negócio.

Documentos vieram às fls. 08/83.

A parte suscitada manifestou-se às fls. 88/95, aduzindo que, com o falecimento de Mario, o patrimônio do casal passou ao estado de indivisão em razão de serem eles casados sob o regime de comunhão universal de bens, pelo que desnecessária a assinatura da viúva na escritura.

O Ministério Público opinou pela improcedência (fls. 99/101).

É o relatório. Fundamento e decido.

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

De início, vale destacar que os títulos judiciais não estão isentos de qualificação, positiva ou negativa, para ingresso no fólio real.

Cabe, portanto, ao oficial qualificá-los conforme os princípios que regem a atividade registral, dentre eles o da continuidade registrária.

Nesse sentido, o E. Conselho Superior da Magistratura já pontuou que a qualificação negativa do título judicial não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n. 413-6/7). E, ainda: Ap. Cível n. 0003968-52.2014.8.26.0453; Ap. Cível n. 0005176-34.2019.8.26.0344 e Ap. Cível n. 1001015-36.2019.8.26.0223.

No caso concreto, porém, verifica-se que o juízo do inventário, 12ª Vara da Família e Sucessões desta Comarca, considerando o estado de indivisão do patrimônio do casal titular do domínio do imóvel, autorizou a alienação do bem.

O alvará expedido permitiu que Rogério Pinto Coelho Amato, na condição de inventariante, alienasse o imóvel da matrícula n. 71.992 (fl. 60).

Tal autorização encontra suporte no entendimento jurisprudencial no sentido de que a meação, até a partilha, integra o monte-mor numa relação de continuidade decorrente da transmissão mortis causa, pelo que não se justifica a participação do cônjuge sobrevivente em eventual alienação de bens que integrem o acervo, mormente quando autorizado pelo juízo do inventário após serem ouvidos os interessados.

A respeito do exposto, vale citar trecho extraído de decisão proferida pela E. CGJSP (com nossos destaques):

"O Conselho Superior da Magistratura já manifestou entendimento de que o espólio reúne todos os bens que integravam o patrimônio do casal até o óbito de um dos cônjuges: "O espólio é uma universalidade de bens que reúne todos aqueles que integravam o patrimônio do casal, em comum até a data do óbito de um dos cônjuges. Com a morte esse patrimônio assume inteiramente o estado de indivisão já referido, sendo indispensável a partilha do todo, para resolver essa situação" (CSMSP - Apelação Cível: 62.986-0/2, Relator Desembargador Sérgio Augusto Nigro Conceição, 06/12/1999). No mesmo sentido, a doutrina de Afrânio de Carvalho: "Antes da partilha, portanto, subsiste a comunhão nos bens do espólio, vale dizer, um só acervo em que são interessados primacialmente o cônjuge sobrevivente e os herdeiros. O cônjuge sobrevivente filia o seu direito ao regime matrimonial, e os herdeiros, ao direito das sucessões, mas estão jungidos ou presos pelo elo da indivisibilidade na comunhão até que se ultime a partilha. A partilha abrange todo o patrimônio do morto e todos os interessados, desdobrando-se em duas partes, a societária e a sucessória. Só então aparece a herança, separando-se, na deliberação da partilha, a meação do cônjuge sobrevivente, quer este haja adotado o regime da comunhão geral de bens, quer o da comunhão parcial, agora dominante, pois neste sobrevém a comunhão dos aquestos. Os praxistas antigos, assim como os partidores, designavam o acervo comum de "monte mor" e o acervo disponível de "monte partível" (Títulos Judiciais e o Registro de Imóveis, Coordenador Diego Selhane Péres, São Paulo: IRIB, 2005, p.279). Portanto, no caso dos autos, não se vê mácula no fato do espólio ter vendido a

integralidade do bem. À lavratura da escritura compareceram o viúvo Nelson Formigone, inventariante, e todos os filhos do casal (fl. 25). Logo, não há o que ser retificado. O R.4 da matrícula deixa claro, conforme a escritura, que todo o imóvel foi vendido para a recorrente (fl. 31)" (Processo de autos n. 188.594/2013, Relator: Des. Elliot Akel).

Nessa mesma linha, este juízo já tinha se posicionado em caso análogo (processo de autos n. 001441-0/99):

"Não há como se negar a possibilidade de transmissão de bens em nome do espólio, tanto que expressamente admitido em lei (Código de Processo Civil, art. 992, inciso I).

Visto que a meação, embora se distinga da herança, até que seja o acervo patrimonial partilhado, integra o monte-mor, numa relação jurídica de continuidade decorrente da transmissão "causa-mortis", não há justificativa a que se exija a participação do cônjuge sobrevivente em eventual alienação de bens que integrem o acervo.

A administração do patrimônio compete ao inventariante, que pode alienar bens do espólio, se devidamente autorizado pelo Juízo, após ouvidos os interessados.

No caso dos autos, comprovada a autorização do Juízo do inventário, evidentemente houve a aquiescência dos demais interessados, inexistindo razão para o comparecimento do cônjuge sobrevivente ao de alienação.

A transmissão do bem, autorizada pelo Juízo do inventário, considerada a universalidade jurídica, não implica em quebra de continuidade como entende o Senhor 15º Oficial de Registro de Imóveis, daí não ser pertinente o óbice imposto.

Assim, ante o exposto e o mais que dos autos consta, julgo improcedente a presente dúvida".

Tal posicionamento foi mantido em caso análogo analisado mais recentemente, conforme mencionado pelo Ministério Público (processo de autos n. 0048840-37.2020.8.26.0100).

Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE a dúvida suscitada pelo Oficial do 17º Registro de Imóveis da Capital para afastar o óbice registrário e, em consequência, determinar o registro do título.

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

Oportunamente, remetam-se os autos ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 11 de novembro de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1120071-10.2020.8.26.0100

## Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1120071-10.2020.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Paulo Renato Andreatta - Fernando Augusto da Silva Lima e outro - Vistos. Fls. 161 e 169: Ao arquivo. Intimem-se. - ADV: RODRIGO AUGUSTO BONIFACIO (OAB 189078/SP), MARCIO TIBERIO (OAB 439714/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1121757-03.2021.8.26.0100

## Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1121757-03.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Eliane Souza - Vistos. 1) Nesta via administrativa, não há que se falar de custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. 2) Tendo em vista que se trata de dúvida inversa e que decorrido o trintídio legal da última prenotação, 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: ELIANE SOUZA (OAB 147017/ SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1053839-79.2021.8.26.0100

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

Processo 1053839-79.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Regina Celi Martin Affonso Cavalari - Vistos. Fls. 109/114 e 117: Cumpra-se o determinado, com as providências de praxe. Após, arquivem-se os autos. Intimem-se. - ADV: JOSE MANOEL DE ARRUDA ALVIM NETTO (OAB 12363/SP), EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM (OAB 118685/ SP), PATRICIA SCHOEPS DA SILVA (OAB 256753/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1083056-70.2021.8.26.0100

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

Processo 1083056-70.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Ana Carolina de Moraes Bauer - - Eloisa Brasil de Moraes - Vistos. 1) Fls. 302/314: Recebo o recurso interposto como recurso administrativo em seus regulares efeitos, com observação da regra do artigo 1.010, §3º, do CPC, que tem aplicação subsidiária. 2) Ao Ministério Público. 3) Por fim, remetam-se os autos à E. Corregedoria Geral da Justiça com nossas homenagens e cautelas de praxe. Int. - ADV: DENISE VIANA NONAKA ALIENDE RIBEIRO (OAB 84482/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1087025-93.2021.8.26.0100

#### **Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS**

Processo 1087025-93.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Jose Anibal da Fonseca P da Motta - Pelo exposto, determino o desbloqueio administrativo das matrículas de n. 256.060 e 256.061 do 18º CRI e JULGO EXTINTO o presente feito. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: ALEXANDRE RUFINO DANTAS (OAB 278443/SP) (Acervo INR - Dje de 16.11.2021 - SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1087025-93.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Requerente: Jose Anibal da Fonseca P da Motta

Requerido: 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Prioridade Idoso

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

Vistos.

Trata-se de pedido de providências promovido por José Anibal da Fonseca Pinto da Motta em face do Oficial do 18º Registro de Imóveis da Capital em virtude de tentativa de averbação de negócios jurídicos fraudados em matrículas de imóveis de sua propriedade (n. 256.060 e 256.061; prenotações de n. 789.378 e 795.328).

Após distribuição a juízo equivocado (fl. 349), a decisão de fls. 352/353 recebeu a inicial, delimitando o objeto do feito, e determinou o bloqueio administrativo das matrículas por prazo determinado, visando evitar prejuízo.

O Oficial prestou informações às fls. 356/369, esclarecendo que a prenotação n. 795.328 já havia sido cancelada pela inércia da parte credora interessada no requerimento.

Complemento veio às fls. 379/382, após provocação do Ministério Público (fls. 374/375 e 376), oportunidade em que o Oficial elucidou sobre o procedimento de análise dos títulos e sobre a ausência de constatação da fraude noticiada, já que intrínseca.

A parte interessada noticiou a propositura de ação judicial para questionamento dos negócios jurídicos, com obtenção de tutela de urgência (fls. 390/392).

O Ministério Público opinou pelo arquivamento do feito, com manutenção do bloqueio administrativo (fls. 402/403).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

No mérito, diante das informações fornecidas e dos documentos que as acompanham, não se verifica qualquer falha funcional a ser apurada: por ocasião da qualificação, a fraude não pôde ser descoberta em virtude da regularidade aparentemente formal dos documentos, sendo que foram tomadas todas as medidas de precaução disponíveis. A prenotação de n. 795.328, ademais, já havia sido cancelada antes da propositura deste feito (fls. 356/369 e 379/386).

Note-se que, pelo princípio da legitimação (eficácia do registro), os vícios reconhecíveis neste âmbito são apenas aqueles comprováveis de pleno direito, que resultem de erros evidentes extrínsecos ao título, sem necessidade de exame de outros documentos ou fatos.

Em outras palavras, nesta via administrativa e no âmbito da competência da Corregedoria Permanente, não há espaço para instrução ou avaliação de vícios intrínsecos do título levado a registro ou averbação, pelo que incabível análise de sua higidez.

Nesse sentido, a jurisprudência da E. Corregedoria Geral da Justiça:

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

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

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

Assim e porque já noticiados os fatos à autoridade policial para a devida apuração, bem como porque já iniciada ação judicial para debate sobre a higidez dos documentos, com deferimento de tutela de urgência (fls. 335/348 e 390/401), não há providência a ser tomada nesta via, a não ser uma: a determinação de cancelamento do bloqueio administrativo das matrículas, já que estabelecido de forma provisória, justamente para possibilitar que a parte interessada se valesse

da medida judicial adequada sem prejuízo (fls. 352/353).

Pelo exposto, determino o desbloqueio administrativo das matrículas de n. 256.060 e 256.061 do 18º CRI e JULGO EXTINTO o presente feito.

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

Oportunamente, ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 10 de novembro de 2021.

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1089069-90.2018.8.26.0100

## Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1089069-90.2018.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Sonia Kisielow Maio - - Larissa Maio Di Pieri - Bolsa de Imóveis Desenvolvimento Imobiliário Ltda - - Elio Berra e s/m Catarina Luisa Tavora Niess Berra - - Caixa Econômica Federal - CEF - - Instituto Nacional do Seguro Social - INSS - - Municipalidade de São Paulo e outros - Vistos. Fls. 997/1005, 1040/1043 e 1046: Cumpra-se o determinado, com as providências de praxe. Após, arquivem-se os autos. Intimem-se. - ADV: NAILA HAZIME TINTI (OAB 245553/SP), FÁBIO YUNES ELIAS FRAIHA (OAB 180407/SP), FILIPPI DIAS MARIA (OAB 297010/SP), CARLOS HENRIQUE PEREIRA PINHEIRO (OAB 374399/SP), CARLA SANTOS SANJAD (OAB 220257/ SP), ANA PAULA GONÇALVES PALMA (OAB 200137/SP), OSVALDO FIGUEIREDO MAUGERI (OAB 65994/SP), EDUARDO MIKALAUSKAS (OAB 179867/SP), DANIEL MICHELAN MEDEIROS (OAB 172328/SP), ALESSANDRA DE AZEVEDO REZEMINI (OAB 166821/SP), VERA REGINA SENGER (OAB 103958/SP), DECIO CABRAL ROSENTHAL (OAB 101955/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1094638-04.2020.8.26.0100

## Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1094638-04.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Twin Investimentos e Serviços Ltda - Vistos. Fls. 116/121 e 124: Cumpra-se o determinado, com as providências de praxe. Após, arquivem-se os autos. Intimem-se. - ADV: ANGELO BERNARDO ZARRO HECKMANN (OAB 192367/SP), FABIO ABOIM GUEDES (OAB 211599/SP), FLAVIO SALMEN MALDONADO (OAB 130326/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1095827-85.2018.8.26.0100

## Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1095827-85.2018.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Cimob Participações S/A - 11º Registro de Imóveis - - Claudia Lopes - - Antonio Pereira dos Santos - - Ricardo de Carvalho Ferreira Alves - - Caixa Econômica Federal - CEF e outro - Vistos. Fl. 1268: Defiro diante da comprovação de fls. 1237/1255. Providencie-se. Após, ao arquivo. Intimem-se. - ADV: DURAI D BAZZI (OAB 242306/SP), GUILHERME LIPPELT CAPOZZI (OAB 216051/SP), ISIDORO ANTUNES MAZZOTINI (OAB 115188/SP), FRANCISCO DUARTE GRIMAUTH FILHO (OAB 221981/SP), DOUGLAS RIBEIRO NEVES (OAB 238263/SP), GUILHERME DE OLIVEIRA DE BARROS (OAB 335750/SP), PIERO HERVATIN DA SILVA (OAB 248291/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1102359-07.2020.8.26.0100**

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

Processo 1102359-07.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Congregação das Pequenas Missionárias de Maria Imaculada - Vistos. Fls. 156/157, 158 e 161: Cumpra-se o determinado, com as providências de praxe. Após, arquivem-se os autos. Intimem-se. - ADV: TARCISIO RODOLFO SOARES (OAB 103898/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1105670-69.2021.8.26.0100**

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

Processo 1105670-69.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Visconde 624 Desenvolvimento Imobiliário Spe Ltda - - Jose Amaro Pinto Ramos - - Hana Jacobs Ramos - - Camille Rebecca Jacobs Ramos - - Carolina Elizabeth Jacobs Ramos - Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe. P.R.I.C. - ADV: FELICE BALZANO (OAB 93190/SP), ANDRÉ LUIZ MACHADO BORGES (OAB 285900/SP), ALEX PFEIFFER (OAB 181251/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1105670-69.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: Visconde 624 Desenvolvimento Imobiliário Spe Ltda e outros

Requerido: 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

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

Vistos.

Trata-se de pedido de providências formulado por Visconde 624 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA e outros em face do Oficial do 11º Registro de Imóveis da Capital para cancelamento da averbação de indisponibilidade de bens e direitos lançada de forma equivocada na matrícula n. 34.290 daquela serventia.

A parte requerente aduz que o imóvel foi doado por José Amaro Pinto Ramos e Hana Facobs Ramos a Camille Rebecca Jacobs Ramos e Carolina Elizabeth Jacobs Ramos, com reserva de usufruto vitalício, além de cláusula de incomunicabilidade e impenhorabilidade, sendo que as donatárias prometeram vender a nua-propriedade do bem a Visconde 624 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA (R.13); que foi averbada, na matrícula, ordem de indisponibilidade de bens e direitos de José por força de decisão proferida pela 8ª Vara Federal do Rio de Janeiro no processo de autos n. 50465076120204025101; que, todavia, a averbação está equivocada, vez que a ordem determinou somente a indisponibilidade de "bens imóveis" e não na forma como fora efetivada, ou seja, sobre "direitos" (Av.10/34.290); que referida promessa de compra e venda contou com firmas reconhecidas três dias antes da prenotação que ensejou a averbação de indisponibilidade, sendo que, para o negócio, foram obtidas certidões negativas sobre a situação do imóvel; que o usufruto é inalienável por ser um direito personalíssimo e, conseqüentemente, insuscetível de gravame, diante do que a averbação está incorreta; que, inclusive, a função econômica do usufruto está esvaziada, vez que os doadores obrigaram-se a renunciá-lo três dias antes da prenotação da indisponibilidade; que, tanto o artigo 7º da Lei de Improbidade quanto o artigo 37, § 4º, da Constituição Federal, determinam como princípio que a indisponibilidade ocorra sobre bens que possibilitem o ressarcimento do suposto dano, não sendo este o caso do usufruto, uma vez que não se trata de bem imóvel, mas apenas de direito real sobre coisa alheia; que a empresa requerente adquiriu a nua-

propriedade como terceira de boa-fé, pois o negócio ocorreu antes da averbação da indisponibilidade oriunda de ação civil pública que tramita na Comarca de Rio de Janeiro e, portanto, fora da situação do imóvel e da residência das vendedoras.

Vieram documentos às fls. 09/116.

A decisão de fl. 117 determinou a exibição de prenotação válida, o que foi providenciado (fls. 122/124).

O Oficial manifestou-se às fls. 126/131, sustentando que a averbação ora atacada foi levada a efeito por determinação oriunda do juízo da 8ª Vara Federal do Rio de Janeiro, pela qual foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de José Amaro Pinto Ramos, de modo que o ato registrário foi promovido imediatamente a teor do disposto no item 403, do Cap. XX, das NSCGJSP, o que está em conformidade com a jurisprudência do E. Conselho Superior da Magistratura (processo de autos n. 0005929-10.2015.8.26.0286) e com a doutrina do registrador Ademar Fioranelli; que, ademais, a indisponibilidade do direito real de usufruto é possível porque pode ser alienado ao nu-proprietário ou, juntamente com a nuapropriedade, a terceiros, além de poder ser renunciado; que a indisponibilidade deverá incidir também sobre a nua-propriedade e o domínio útil individualmente considerados, pois a função da indisponibilidade é de obstar que o devedor dissipe seu patrimônio.

O Ministério Público opinou pela improcedência (fls. 134/135).

É o relatório.

Fundamento e decido.

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

O pedido é pelo cancelamento da averbação de indisponibilidade dos bens e direitos de José Amaro Pinto Ramos (Av.10/34.290), que atingiu o direito de usufruto vitalício reservado para ele em conjunto com sua esposa Hana Jacobs Ramos, sob a alegação de que a ordem gravada, oriunda da 8ª Vara Federal do Rio de Janeiro, determinou somente a indisponibilidade de "bens imóveis" e não de "direitos" na forma como efetivada.

A interpretação restritiva dada pela parte requerente à ordem de indisponibilidade dos bens de José, réu na ação civil de improbidade administrativa acima mencionada, a fim de que o usufruto que cabe a ele sobre o imóvel não seja atingido pela determinação, não pode prosperar.

A indisponibilidade dos bens imóveis dos demandados naquele feito foi determinada com fundamento no artigo 37, § 4º, da Constituição Federal, e no artigo 7º da Lei de Improbidade, com procedimento em conformidade com o Provimento CNJ 39/2014, que dispõe sobre a instituição e funcionamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, destinada a recepcionar comunicações de indisponibilidade de bens imóveis não individualizados.

Sobre a possibilidade do recaimento do gravame também sobre o usufruto por meio da CNIB, não paira qualquer dúvida, sendo que o próprio Provimento CNJ 39/2014, em seu art. 2º, admite tal hipótese (com nossos destaques):

"Art. 2º. A Central Nacional de Indisponibilidade terá por finalidade a recepção e divulgação, aos usuários do sistema, das ordens de indisponibilidade que atinjam patrimônio imobiliário indistinto, assim como direitos sobre imóveis indistintos, e a recepção de comunicações de levantamento das ordens de indisponibilidades nela cadastrada".

A controvérsia, então, diz respeito à abrangência da ordem de indisponibilidade determinada pelo juízo da 8ª Vara Federal do Rio de Janeiro, ou seja, se restringiu-se aos bens imóveis ou se valeu também para os direitos reais sobre tais bens, o que inclui o usufruto gravado.

Nesse sentido, a jurisprudência da E. Corregedoria Geral da Justiça, trazida pelo Ministério Público (autos n. 1008279-12.2019.8.26.0577, de relatoria do então Corregedor Geral, Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças), embora trate especificamente sobre bens que vierem a ser adquiridos durante a vigência do gravame, deixa claro que a interpretação dada à ordem de indisponibilidade deve ser extensiva para abranger também o domínio útil sobre o imóvel, sendo que cabe ao juízo ordenante afastar da restrição bens determinados caso essa seja sua pretensão.

É o que se vê dos seguintes excertos extraídos daquele julgado, com nossos destaques:

"De outro bordo, bem pode o MM. Juiz que decretou a indisponibilidade afastar da restrição bens determinados,

buscando reduzir efeitos que, gravosos ao devedor, afigurem-se inúteis ao fim maior da ordem. Esta a inteligência que pautou o ilustre Magistrado signatário da r. decisão de fls. 14/15, ao excluir da restrição imóveis inicialmente abarcados pela indisponibilidade.

(...)

Por fim, a indisponibilidade incide não apenas sobre a propriedade, como sobre a nua propriedade e o domínio útil individualmente considerados. A ideia do bloqueio é obstar que o devedor dissipe seu patrimônio. Neste passo, a cessão do domínio útil acarretaria inegável diminuição no valor de mercado do imóvel, havendo de ser obstada".

Como se constata, o objetivo da ordem é impedir que o devedor dilapide seu patrimônio, o que, no caso do usufruto e em razão de seu valor econômico, pode ocorrer com a alienação ao nu-proprietário, com a venda conjuntamente à nua-propriedade ou mesmo com a renúncia, sendo que esta última hipótese foi justamente o que ocorreu no caso concreto, como se verifica da promessa de renúncia do usufruto contida no contrato de promessa de venda e compra ajustado (parágrafo segundo - fl. 35).

À vista disso, não se constata incorreção na indisponibilidade do usufruto atribuído a José Amaro Pinto Ramos no imóvel da matrícula n. 34.290 (averbação n. 10).

Acerca da alegação de que o contrato de compromisso de venda e compra do imóvel pactuado com a anuência dos usufrutuários não seria atingido pelo gravame, vez que assinado três dias antes da prenotação que ensejou a averbação da indisponibilidade, também não merece prosperar.

O Egrégio Conselho Superior da Magistratura considera que não importa o momento da celebração do contrato, em atenção ao princípio do tempus regit actum, sujeitando-se o título à lei vigente e/ou à situação do imóvel ao tempo de sua apresentação (Apelação Cível nº, 115-6/7, rel. José Mário Antonio Cardinale, nº 777-6/7, rel. Ruy Camilo, nº 530-6/0, rel. Gilberto Passos de Freitas, e, o de nº 0004535-52.2011.8.26.0562).

A ordem de indisponibilidade foi averbada logo após a doação do imóvel e da reserva do usufruto (R.7 e R.8/34.290), em conformidade com o disposto no item 404.3 do Capítulo XX das NSCGJ, que assim dispõe:

"404.3. Em caso de aquisição de imóvel por pessoa cujos bens foram atingidos por indisponibilidade, deverá o oficial, imediatamente após o lançamento do registro aquisitivo na matrícula, promover a averbação da indisponibilidade, independentemente de prévia consulta ao adquirente".

Nesse sentido, à vista do princípio citado, não importa se o negócio foi pactuado antes da prenotação da ordem de indisponibilidade ou mesmo se contou com certidões negativas sobre a situação do bem, já que a qualificação foi feita no momento de sua apresentação ao Registro de Imóveis.

Ainda que assim não fosse, verifica-se que a ordem de indisponibilidade, datada de 17/05/2021, é anterior ao compromisso de venda e compra, cujas assinaturas dos envolvidos foram reconhecidas a partir de 21/05/2021 (fls. 33/42 e 48/61).

Sob qualquer aspecto, portanto, à luz das normas e dos princípios do Direito Registrário, ao lado da jurisprudência acima mencionada, mostra-se acertada a averbação da ordem de indisponibilidade sob o n. 10 da matrícula n. 34.290.

Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido.

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

Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 10 de novembro de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1120355-81.2021.8.26.0100****Procedimento Comum Cível - Tabelionato de Protestos de Títulos**

Processo 1120355-81.2021.8.26.0100

Procedimento Comum Cível - Tabelionato de Protestos de Títulos - Marco Aurelio Matos Fernandes - Vistos. Fls. 33/34: Nada a reconsiderar à vista das razões já expostas na decisão de fls. 31/32. Assim e diante da manifestação de desinteresse recursal, cumpra-se de imediato o determinado, redistribuindo-se o feito a uma das Varas Cíveis do Foro Central com as cautelas de praxe. Intimem-se. - ADV: DANIEL DE ALBUQUERQUE (OAB 249237/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1121524-06.2021.8.26.0100****Pedido de Providências - Petição intermediária**

Processo 1121524-06.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Petição intermediária - Martin Christoph Bosshart - Vistos. Nos termos do artigo 38 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-Lei Complementar nº 3, de 27 de agosto de 1969), a competência desta Vara especializada se restringe aos feitos contenciosos ou administrativos relativos aos registros públicos: "Artigo 38 - Aos Juízes das Varas dos Registros Públicos, ressalvada a Jurisdição das Varas Distritais, compete: I - processar e julgar os feitos contenciosos ou administrativos, principais, acessórios e seus incidentes relativos aos registros Públicos, inclusive os de loteamento de imóveis, bem de família, casamento nuncupativo e usucapião; II - dirimir as dúvidas dos oficiais de registro e tabeliães, quanto aos atos de seu ofício e as suscitadas em execução de sentença proferida em outro juízo, sem ofender a coisa julgada; III - decidir as reclamações formuladas e ordenar a prática ou cancelamento de qualquer ato de serventuário sujeito à sua disciplina e inspeção, salvo matéria da competência específica do outro juízo; IV - processar e julgar as suspeições opostas aos serventuários dos cartórios que lhes estão subordinados; V - processar a matrícula de jornais, revistas e outros periódicos e das oficinas impressoras; VI - decidir os incidentes nas habilitações de casamento". No presente caso, porém, a pretensão envolve a nomeação de administrador provisório, com endereçamento a Vara Cível e sem qualquer discussão em torno de ato registral ou de conduta de oficial correccionado (fls. 01/04). Assim, redistribua-se o feito a uma das Varas Cíveis do Foro Central com as cautelas de praxe, após o decurso do prazo para recurso. Intimem-se. - ADV: ANA CAROLINA MOTTA PIRES (OAB 376523/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1123785-12.2019.8.26.0100****Pedido de Providências - Registro de Imóveis**

Processo 1123785-12.2019.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Colpar Participações S/A - Vistos. Fls. 288/293, 294 e 297: Cumpra-se o determinado, com as providências de praxe. Após, arquivem-se os autos. Intimem-se. - ADV: JOSE ROBERTO PIRAJA RAMOS NOVAES (OAB 146429/SP), RENATA DA SILVA VASCONCELOS (OAB 380125/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0023479-81.2021.8.26.0100****Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS**

Processo 0023479-81.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - C.G.J. - L.G.C.M. e outro - Vistos, Fls. 130/131: ciente do cumprimento da r. sentença prolatada pela Sra. Delegatária. No mais, aguarde-se o transcurso do prazo recursal. Ausente manifestação, certificado o trânsito em julgado, determino o arquivamento dos autos, com as cautelas de praxe. Ciência ao MP. Com cópias das fls. 130/131, oficie-se à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente

como ofício. - ADV: CAMILA MARIA BENEDITO CAMPAGNOLO (OAB 379012/SP), GUSTAVO DE OLIVEIRA MORAIS (OAB 173148/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0041153-09.2020.8.26.0100

## Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0041153-09.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - C.G.J. - J.M.S.C. e outros - Vistos, Fls. 478/484: ciente do não provimento, pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, do recurso interposto, mantendo-se a r. sentença prolatada. Destarte, não havendo outras providências a serem adotadas, estando em termos, arquivem-se os autos, com as cautelas de praxe. Ciência ao MP. Int. - ADV: JULIANA MARINS SACRAMENTO DE CASTRO (OAB 254776/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1031637-16.2018.8.26.0100

## Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais

Processo 1031637-16.2018.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais - A.M. - - M.R.O. - L.S.S. e outros - Vistos, Diante da inércia da parte interessada ao cumprimento das determinações deste Juízo, apesar de devidamente intimada a tanto em ocasiões distintas, indefiro sua habilitação e acesso aos autos. Após, não havendo outras providências a serem adotadas, ao arquivo. Int. - ADV: VAGNER NASCIMENTO DA SILVA (OAB 374260/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1052489-90.2020.8.26.0100

## Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 1052489-90.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Roberto Carlos Dick Antunes - - Wanderley Scarpino - - Ana Lúcia Simões - Vistos, Fls. 160/174: ciente. Fls. 180/181: ciente. Fls. 182/184: atenda-se encaminhando cópia integral dos autos, por e-mail, servindo a presente como ofício. Incontinenti, esclareçam o Sr. Delegatário e as partes interessadas a localização do original do documento debatido no presente expediente, para fins de perícia pela autoridade policial competente. Com a vinda da informação, com cópia desta, oficie-se ao DIPO 3.2, por e-mail, para conhecimento (fl. 182). Após, estando em termos, ao arquivo. Int. - ADV: FERNANDO GIORGINI DE CASTRO (OAB 274306/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1028232-64.2021.8.26.0100

## Pedido de Providências - RCPN

Processo 1028232-64.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - RCPN - Guaianases - Vistos, Fls. 40/85: providenciem as partes interessadas a regularização de suas representações processuais, conquanto as procurações acostadas às fls. 84/85 reportam-se a feito diverso do presente, sendo, inclusive, cópias das contidas nos autos em trâmite na via jurisdicional (fls. 47/48). Com o cumprimento, estando em termos, defiro a habilitação nos autos, procedendo a z. Serventia judicial a anotação competente. Incontinenti, providenciem os interessados a juntada de cópia da sentença, bem como do trânsito em julgado e eventual mandado de retificação emitidos pela 2ª Vara da Família e das Sucessões de Itaquera. Após, com ou sem cumprimento, ao MP. Ciência aos interessados, somente do teor desta deliberação. ADV: DÉBORA CRISTINA CHANTRE CARDOSO (OAB 348205/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

