



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

18/11/2021

Edição N° 241



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 - CORREGEDORES PERMANENTES

CORREGEDORES PERMANENTES

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 0027337-15.2020.8.26.0114

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso interposto

DICOGE 3.1 - PROCESSO DIGITAL Nº 2010/86621

COMUNICA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes e responsáveis pelas unidades extrajudiciais vagas do Estado de São Paulo

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/118436

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a r. decisão acerca do bloqueio/cancelamento dos atos abaixo descritos

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/88936

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

SEMA 1.1.3 - Nº 1003543-65.2019.8.26.0539/50000

PAUTA PARA A 77ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA



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

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1103124-41.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

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 1123815-76.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0037670-34.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1004011-42.2021.8.26.0609

Retificação de Registro de Imóvel

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1119548-61.2021.8.26.0100

Procedimento Comum Cível - Retificação de Nome

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1123903-17.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0041205-68.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1108117-30.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais

DICOGE 1.1 - CORREGEDORES PERMANENTES

CORREGEDORES PERMANENTES

CORREGEDORES PERMANENTES

Diante do decidido em expediente próprio, publica-se o Edital de Corregedores Permanentes que segue:

RIBEIRÃO PRETO

(...)

1ª Vara Cível

1º Ofício Cível

1º Tabelião de Notas

2ª Vara Cível

2º Ofício Cível

2º Tabelião de Notas

3ª Vara Cível

3º Ofício Cível

1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos

2º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos

4ª Vara Cível

4º Ofício Cível

4º Tabelião de Notas

5ª Vara Cível

5º Ofício Cível

1º Oficial de Registro de Imóveis

2º Oficial de Registro de Imóveis

6ª Vara Cível

6º Ofício Cível

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

7ª Vara Cível

7º Ofício Cível

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da Sede

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º Subdistrito da Sede

8ª Vara Cível

8º Ofício Cível

3º Tabelião de Notas

9ª Vara Cível

9º Ofício Cível

5º Tabelião de Notas

10ª Vara Cível

10º Ofício Cível

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Guatapar

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Bonfim Paulista

(...)

[↑ Voltar ao ndice](#)

DICOGUE 5.1 - PROCESSO N 0027337-15.2020.8.26.0114

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso interposto

PROCESSO N 0027337-15.2020.8.26.0114 - CAMPINAS - ÁLVARO ERNESTO DE MORAES SILVEIRA.

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso interposto, mantendo-se a pena de perda de delegação imposta a lvoro Ernesto de Moraes Silveira, Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 3 Subdistrito de Campinas. Intimem-se. São Paulo, 09 de novembro de 2021. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - ADV: CARLOS EDUARDO FERRARI, OAB/SP 98.598 e WENIO DOS SANTOS TEIXEIRA, OAB/SP 377.921.

[↑ Voltar ao ndice](#)

DICOGUE 3.1 - PROCESSO DIGITAL N 2010/86621

COMUNICA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes e responsáveis pelas unidades extrajudiciais vagas do Estado de São Paulo

COMUNICADO CG N 2322/2021

PROCESSO DIGITAL N 2010/86621 - BRASÍLIA/DF - CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA E OUTROS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes e responsáveis pelas unidades extrajudiciais vagas do Estado de São Paulo que na próxima comunicação de excedente de receita deverá ser observado o trimestre formado pelos meses de SETEMBRO, OUTUBRO e NOVEMBRO, sendo que os recolhimentos e comunicações  esta Corregedoria deverão ser efetuados somente no mês de dezembro/2021.

COMUNICA, FINALMENTE, que para referidas comunicações deverá ser adotado o novo modelo de ofício e balancetes, os

quais são encaminhados para o e-mail dos Diretores das Corregedorias Permanentes, sempre ao final de cada trimestre. (18, 19 e 22/11/2021)

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/118436

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a r. decisão acerca do bloqueio/cancelamento dos atos abaixo descritos

COMUNICADO CG Nº 2679/2021

PROCESSO Nº 2021/118436 - 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 r. decisão acerca do bloqueio/cancelamento dos atos abaixo descritos:

- bloqueio de Substabelecimento de Procuração, lavrado em 07/12/2020, junto ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de São Miguel Paulista da referida Comarca, livro 762, fls. 252, em que figura como substabelecido Ivonaldo de Araújo Teixeira, inscrito no PF: 249.***.***-78, e como substabelecido Alex Sandro de Paula, inscrito no CPF: 262.***.***-07, nos termos de Procuração Pública, lavrada no Cartório de Registro Civil de Palmatória na Comarca de Itapiúna/CE, em 02/09/2003, livro 03, fls. 07, em que figuram como outorgantes Joaquim Theodoro dos Santos, inscrito no CPF: 171.***.***-68 e Jorgina Maria de Jesus, inscrita no CPF: 043.***.***-95, e como outorgado Ivonaldo de Araújo Teixeira, tendo em vista indícios de falsificação na Procuração;

- cancelamento de ficha de assinatura nº 132867 em nome de Ivonaldo de Araújo Teixeira, inscrito no PF: 249.***.***-78, junto ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de São Miguel Paulista da referida Comarca.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/88936

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado

COMUNICADO CG Nº 2680/2021

PROCESSO Nº 2021/88936 - MAIRIPORÃ - JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da referida Comarca acerca de suposta fraude em reconhecimento de firma de Marcelo Belloni, inscrito no CPF:318.***.***- 17, em Termo de Transferência de Animal Silvestre, datado de 15/02/2021,tendo como objeto uma Jibóia Arco-íris, microchip nº 900108000158199, atribuído ao 7º Tabelião de Notas da Comarca da Capital de São Paulo, mediante uso de etiqueta fora dos padrões adotados e o suposto escrevente não fazia parte do quadro de prepostos da unidade à época do ato. Ainda, reutilização do selo nº S11051AB0132963, pertencente ao 2º Tabelião de Notas da Comarca da Capital de São Paulo.

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA 1.1.3 - Nº 1003543-65.2019.8.26.0539/50000

PAUTA PARA A 77ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

PAUTA PARA A 77ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

(PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013)

(...)

DÚVIDAS REGISTRÁRIAS

24. Nº 1003543-65.2019.8.26.0539/50000 - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - SANTA CRUZ DO RIO PARDO - Relator: Des. Ricardo Anafe. Embargantes: Maria Clara Napolitano Wajss e outros. Embargados: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, Marco Antonio Pace e Tatiana Pace Di Mase. Advogados: José Rogério Cruz e Tucci - OAB/SP nº 53.416, Gustavo Kremer Romualdo - OAB/SP nº 382.064 e Eduardo Soares Lobato - OAB/SP nº 59.103.

25. Nº 1000523-45.2020.8.26.0470 - APELAÇÃO - PORANGABA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Emanuel Fernando de Jesus Marques e outros. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porangaba. Advogados: Leandro Bertoncini Zanchetta - OAB/SP nº 383.544 e Diogo Francisco Felipe - OAB/SP nº 401.199.

26. Nº 1001415-15.2021.8.26.0309 - APELAÇÃO - JUNDIAÍ - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Thiago Reis Augusto Rigamonti. Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jundiaí. Advogado: Jader Aparecido Pereira Ferreira - OAB/SP nº 322.436.

27. Nº 1001733-55.2018.8.26.0615 - APELAÇÃO - TANABI - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Nivan Batista da Silva e Castorina de Souza Silva. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Tanabi. Advogados (as): Alessandra Bruno de Souza - OAB/SP nº 370.682 e Marcos Tadeu de Souza - OAB/SP nº 89.710.

28. Nº 1001772-70.2020.8.26.0263 - APELAÇÃO - ITAÍ - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Celia Pereira Bunder. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itaipava. Advogado: Matheus Monte de Araujo Valim - OAB/SP nº 284.250.

29. Nº 1011206-80.2020.8.26.0361 - APELAÇÃO - MOGI DAS CRUZES - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelantes: José Felix Figueiredo e Rita de Cássia Tronquini Figueiredo. Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi das Cruzes. Advogado: Lucas Elias dos Santos - OAB/SP nº 349.287.

30. Nº 1020218-83.2020.8.26.0405 - APELAÇÃO - OSASCO - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Departamento de Águas e Energia Elétrica - Daee. Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco. Advogado: Otavio Duarte Aberle - OAB/SP nº 64.400.

31. Nº 1065900-69.2021.8.26.0100 - APELAÇÃO - SÃO PAULO - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelantes: Olavo Piton Júnior e outra. Apelado: 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital. Advogado: João Vitor Alves da Silva - OAB/ SP nº 392.629

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1103124-41.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1103124-41.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - José Benedito Rezende - - Luzia Raimundo Rezende - Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a dúvida suscitada, afastando apenas a exigência relacionada ao certificado de conclusão emitido pela municipalidade em relação aos 24 prédios aprovados pelo alvará de fl. 117. Ou seja, o registro depende da apresentação de alvará de desdobro do lote objeto deste procedimento para averbação na matrícula n. 196.216, com a devida aprovação pela Prefeitura desta Capital e anuência da Secretaria Estadual do Meio Ambiente (área localizada em Zona de Proteção aos Mananciais), o que deve contar com elaboração de planta e memorial descritivo demonstrando a subdivisão da área em parcelas unitárias, contendo todas as medidas perimetrais de contorno, a área de superfície, confrontantes e pontos de amarração com a área maior na qual se insere a área desmembrada. Dê-se ciência deste expediente ao juízo da ação de usucapião noticiada, servindo a presente decisão como ofício. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: ANDRÉA ANDREO GANCEDO SABER (OAB 326611/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1103124-41.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - Registro de Imóveis

Requerente: José Benedito Rezende e outro

Requerido: 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

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

Vistos.

Trata-se de dúvida inversa suscitada por José Benedito Rezende e Luiza Raimundo Rezende em face da negativa do Oficial do 11º Registro de Imóveis da Capital em proceder ao registro de carta de adjudicação compulsória de terreno contido em área maior objeto da matrícula n. 196.216 daquela serventia.

O título foi recusado pelos seguintes motivos: 1) o terreno resulta da unificação dos imóveis das matrículas n. 196.214, correspondente ao lote n.2, e 196.215, correspondente ao lote n.3, sendo que o projeto apresentado se refere ao parcelamento apenas do lote n.2, pelo que esclarecimento é necessário em relação à área do lote n.3; 2) tendo em vista o projeto e o alvará apresentados, para que seja possível o desmembramento desejado, a parte interessada também deverá apresentar: a) via original ou cópia autenticada do certificado de conclusão emitido pela Prefeitura em relação aos 24 prédios aprovados pelo alvará juntado e, b) aprovação do referido projeto junto à Secretaria do Meio Ambiente do Estado, tendo em vista que o imóvel encontra-se localizado em área de proteção aos mananciais metropolitanos.

A parte interessada alega que ajuizou ação de adjudicação compulsória com o intuito de regularizar o domínio de seu imóvel, o qual está contido em área maior matriculada sob n. 196.216, a qual foi julgada procedente, com emissão de carta de adjudicação para o devido registro; que apresentou os documentos exigidos inicialmente para o registro do título (alvará e planta do projeto aprovados pela municipalidade e demais órgãos), sendo que apenas não conseguiu encontrar aprovação da Secretaria do Meio Ambiente, em que pesem os esforços empreendidos, vez que o fato ocorreu em 1989; que já houve os devidos desdobros da matrícula n. 194.869, da qual originou-se a matrícula n. 196.216, com aprovação em sede judicial, inclusive com aprovação do órgão ambiental na época; que, acerca do lote n. 3, não há o que se esclarecer, pois o registro em tela diz respeito ao lote n. 2, bem como porque, na própria matrícula n. 194.869, é mencionado que a unificação das matrículas foi equivocada, de modo que não constam outros documentos arquivados na serventia; que não se trata de loteamento clandestino ou irregular, sendo que restaram comprovadas as aprovações da prefeitura, bem como do órgão ambiental, o que se encontra averbado na matrícula n. 194.869; que, no loteamento em que o imóvel se localiza, existe saneamento há anos, o que também indica que aprovado pelo órgão responsável pelo meio ambiente; que seu imóvel está localizado em área urbana residencial e devidamente inscrito no IPTU, cadastro de contribuinte n. 260.035.0039-3; que o ITBI foi recolhido após o trânsito em julgado da ação adjudicatória; que conta com croqui do mapa em que localizado para fins de demonstrar todos os trâmites e regularidades do loteamento.

Vieram documentos às fls. 08/64.

A decisão de fl. 68 recebeu o feito como dúvida inversa após remessa pela 2ª Vara de Registros Públicos em razão da competência e determinou a apresentação de prenotação válida ante o decurso do trintídio legal, o que foi providenciado pela parte interessada (fls. 71/72).

O Oficial manifestou-se às fls. 74/83, sustentando que o óbice registrário principal cinge-se ao fato de que a carta de adjudicação compulsória apresentada a registro tem por objeto um terreno situado na av. Carlos Barbosa Santos, n. 2275 (antiga Estrada do Barro Branco), lote n. 02, Jardim Três Corações (área de 798,52m²), sendo certo que a área maior na qual se insere o referido terreno, ou seja, o lote n. 02, tem área de superfície de 4.000m² integrante da área maior matriculada sob n. 196.216; que, em razão disso, foi exigido alvará de desdobro do lote aprovado pela prefeitura, acompanhado de memorial descritivo e de planta demonstrando as medidas perimetrais de contorno, a área de superfície e confrontações, além dos pontos de amarração com a área maior na qual se insere; que infere, dos elementos trazidos aos autos e da situação registrária, tratar-se, em verdade, de desdobro do lote 2, sendo necessária a realização da correspondente averbação na matrícula 196.216, para, com o desdobro, se tornar possível abertura de matrícula para a área resultante, consistente no imóvel em tela; que o imóvel da matrícula n. 196.216, no qual se insere

o imóvel da parte suscitante, possui área total de 5.167,00m², resultante da unificação dos imóveis das matrículas 196.214 (correspondente ao lote 2, com 4.000,00m²) e 196.215 (correspondente ao lote 3, com 1.167,00m²); que, acerca das 24 edificações que foram projetadas para o lote n.2, há necessidade da regularização do desmembramento, a teor do que dispõe o artigo 18 da Lei n. 6.766/79, vez que o parcelamento submete o terreno à fragmentação em lotes, o que demanda uma análise sob o prisma do item 165 do Cap. XX das NSCGJSP, que trata da possibilidade de dispensa do registro especial, sob pena de não ser possível atender não só ao princípio da especialidade, como ao da unitariedade da matrícula; que, em caso próximo, este juízo manteve o óbice registrário (autos n. 1026746-44.2021.8.26.0100); que, por exceção em face de peculiaridades do caso, pode-se admitir desmembramento com dispensa do registro especial previsto pelo artigo 18 da Lei n. 6.766/79, mas, para tanto, é imprescindível que existam fatores como, por exemplo, a ausência de sucessividade de parcelamentos e o número reduzido de lotes, a fim de não se caracterizar flagrante inobservância de disposição legal expressa (regra do subitem 165.4, do Cap. XX, das NSCGJSP); que, afora a questão do registro especial, o alvará de desdobro do lote 2 deve ser providenciado conforme entendimento da E. Corregedoria Geral da Justiça (CGJ 2013/00125053); que o imóvel em causa é objeto de ação de usucapião movida por Edimilson Gomes da Silva contra os espólios de Benedito Dias Ramos e América Pinheiro Magalhães Ramos, com alegação de posse desde 1997, a qual tramita neste juízo e ainda não foi julgada (autos n. 1103104-84.2020.8.26.0100).

O Ministério Público opinou pela manutenção dos óbices (fls. 122/123).

É o relatório.

Fundamento e decido.

No mérito, a dúvida procede parcialmente. Vejamos os motivos.

Por primeiro, vale destacar que os títulos judiciais não estão isentos de qualificação, positiva ou negativa, para ingresso no fôlio real.

O Egrégio Conselho Superior da Magistratura já decidiu que a qualificação negativa de título judicial não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n. 413-6/7).

Neste sentido, também a Apelação Cível nº 464-6/9, de São José do Rio Preto:

"Apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental".

E, ainda:

"Registro Público - Atuação do Titular - Carta de Adjudicação - Dúvida Levantada - Crime de Desobediência - Improriedade Manifesta. O cumprimento do dever imposto pela Lei de Registros Públicos, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levantando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no artigo 330 do Código Penal - crime de desobediência -, pouco importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado" (STF, HC 85911 / MG - Minas Gerais, Relator: Min. Marco Aurélio, j. 25/10/2005, Primeira Turma).

Sendo assim, não há dúvidas de que a mera existência de título proveniente de órgão jurisdicional não basta para autorizar automaticamente seu ingresso no fôlio real, cabendo ao oficial qualificá-lo conforme as normas e os princípios que regem a atividade registral, sendo que, para o exercício de tal mister, ele conta com ampla autonomia (artigo 28 da Lei n. 8.935/94).

No caso concreto, constata-se que o imóvel objeto da ação adjudicatória consiste em lote de terreno (n.2), com área de 798,52m², que fora destacado de área maior matriculada sob n. 196.216, sendo que esta última resulta da unificação dos imóveis das matrículas n. 196.214 e 196.215 (fls. 14/15, 16/17, 18/19 e 84/85).

As matrículas n. 196.214 e 196.215, por sua vez, foram destacadas de área maior matriculada sob n. 194.869, que foi objeto do loteamento denominado "Cocaia Santo Amaro", sendo que, da área total de 11.440m², 10.167m² foram destinados a quatro lotes numerados de 01 a 04 e o restante, correspondente à área de 1.233m², ao alargamento da Estada do Barro Branco (fls. 25/27).

A dúvida cinge-se à necessidade de comprovação de alvará de desdobro do lote objeto deste procedimento, que integra área maior abrangida por projeto de construção de 24 edificações (fl. 117), com a devida aprovação pela Prefeitura desta Capital e anuência da Secretaria Estadual do Meio Ambiente, o que deve contar com elaboração de planta e memorial descritivo demonstrando a subdivisão da área em parcelas unitárias, contendo todas as medidas perimetrais de contorno, a área de superfície, confrontantes e pontos de amarração com a área maior na qual se insere a área desmembrada.

Das exigências formuladas pelo Oficial (fl. 92), no que se refere àquela do item 1 da nota devolutiva de fl. 92, verifica-se que os documentos apresentados não são, de fato, suficientes para demonstrar aprovação da municipalidade acerca do desdobro do lote adjudicado.

Como observado por este juízo em caso próximo, mencionado pelo Oficial à fl. 78 (autos n. 1026746-44.2021.8.26.0100), nos termos dos artigos 18 e 19 da Lei n. 6.766/79, no caso de parcelamento do solo, é exigido o registro especial.

Este registro tem a finalidade de resguardar o interesse público (ordem urbanística) e tutelar os futuros adquirentes dos lotes, conforme precedentes da Egrégia Corregedoria da Justiça (Processo CG 256/2004, parecer exarado pelo Juiz Auxiliar José Marcelo Tossi, com aprovação em 10.05.2004 pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. José Mario Antonio Cardinale).

Dessa forma, havendo parcelamento, a regra é que as exigências da Lei n. 6.766/79 sejam observadas, só podendo haver dispensa nos casos previstos no Provimento nº 03, de 22 de março de 1988, desta 1ª Vara de Registros Públicos, e no item 165 do Capítulo XX das NSCGJ.

Vejamos o teor dos dispositivos citados.

O provimento mencionado dispõe que o registro pode ser dispensado, independentemente de intervenção administrativo-judicial, se o parcelamento cumulativamente preencher os seguintes requisitos (com nossos destaques):

"a) não implicar abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes, ou, de modo geral, transferência de áreas para o domínio público;

b) não provier de imóvel que já tenha, a partir de dezembro de 1979, sido objeto de outro parcelamento;

c) não importar fragmentação superior a 10 (dez) lotes".

Já as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, ao tratarem da possibilidade de dispensa do registro especial, assim preveem (nossos destaques):

"165. O registro especial, previsto no art. 18, da Lei nº 6.766/79, será dispensado nos seguintes casos:

a) as divisões "inter vivos" celebradas anteriormente a 20 de dezembro de 1979;

b) as divisões "inter vivos" extintivas de condomínios formados antes da vigência da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

c) as divisões consequentes de partilhas judiciais, qualquer que seja a época de sua homologação ou celebração;

d) os desmembramentos necessários para o registro de cartas de arrematação, de adjudicação ou cumprimento de mandados;

e) quando os terrenos tiverem sido objeto de compromissos formalizados até 20 de dezembro de 1979, mesmo com antecessores;

f) Quando os terrenos tiverem sido individualmente lançados para o pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 1979, ou antes.

(...)

165.4. Nos desmembramentos, o oficial, sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem a afastar

a aplicação da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cuidará de examinar, baseado em elementos de ordem objetiva, especialmente na quantidade de lotes parcelados, se se trata ou não de hipótese de incidência do registro especial. Na dúvida, recusará a averbação.

165.5. Para a dispensa do registro especial, o oficial registrador deverá ter especial atenção à verificação das seguintes circunstâncias:

(1) não implicar transferência de área para o domínio público;

(2) não tenha havido prévia e recente transferência de área ao Poder Público, destinada a arruamento, que tenha segregado o imóvel, permitido ou facilitado o acesso a ela, visando tangenciar as exigências da Lei nº 6.766/79;

(3) resulte até 10 lotes;

(4) resulte entre 11 e 20 lotes, mas seja servido por rede de água, esgoto, guias, sarjetas, energia e iluminação pública, o que deve ser comprovado mediante a apresentação de certidão da Prefeitura Municipal;

(5) não ocorram desmembramentos sucessivos, exceto se o novo desmembramento não caracterizar intenção de afastar o cumprimento das normas que regem o parcelamento do solo urbano em razão do tempo decorrido entre eles, da alteração dos proprietários dos imóveis a serem desmembrados, sem que os novos titulares do domínio tenham participado do fracionamento anterior;

(6) Na hipótese do desmembramento não preencher os itens acima, ou em caso de dúvida, o deferimento dependerá de apreciação da Corregedoria Permanente".

No caso em análise, em que pese tratar de registro de carta de adjudicação, verifica-se que não estão preenchidos cumulativamente os requisitos necessários para a dispensa do registro especial elencados no Provimento n. 03 desta Corregedoria Permanente, na medida em que a área maior em que se localiza o terreno, matrícula n. 196.216, como já dito, é oriunda de parcelamento da área matriculada sob n. 194.869, com ocorrência posterior a dezembro de 1979 (fls. 25/26).

Ao lado disso, o caso não se amolda às situações previstas no item 165 do Capítulo XX das NSCGJ, as quais também justificam a desnecessidade do registro, sendo certo que a dispensa deve ser analisada sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem afastar a aplicação da Lei n. 6.766/79 (item 165.4 supra copiado).

Do ponto de vista registrário, portanto, o ingresso do título depende da prévia averbação do desmembramento do terreno adjudicado na matrícula da área maior da qual destacado, objeto da matrícula n. 196.216.

Vale registrar que, de acordo com o princípio do tempus regit actum, à qualificação do título aplicam-se as exigências legais contemporâneas ao registro.

O Conselho Superior da Magistratura tem considerado que, para fins de registro, em atenção ao princípio em questão, sujeita-se o título à lei vigente ao tempo de sua apresentação (Apelação Cível nº, 115-6/7, rel. José Mário Antonio Cardinale; Apelação Cível nº 777-6/7, rel. Ruy Camilo; Apelação Cível nº 530-6/0, rel. Gilberto Passos de Freitas, e, mais recentemente, Processo nº 0004535-52.2011.8.26.0562, rel. José Renato Nalini).

Logo, as exigências da Lei n. 6.766/79 devem ser observadas, de modo que a aprovação pela municipalidade e pelos órgãos ambientais competentes não pode ser dispensada, notadamente pela notícia não impugnada de que o imóvel, adquirido em 1989, se encontra dentro da Zona de Proteção aos Mananciais, não podendo a parte suscitada se valer das aprovações averbadas na matrícula originária, de n. 194.869.

Note-se, ainda, que o lançamento fiscal relativo ao imóvel (cadastro municipal com ITPU individualizado) é insuficiente para viabilizar o registro buscado, vez que o interesse tributário não se confunde com os princípios e as regras registraes orientadores do assento pretendido. Nesse sentido, a Apelação Cível n. 1006203-25.2018.8.26.0100, julgada pelo Conselho Superior da Magistratura, em 03/07/2019, com relatoria do Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco.

Quanto ao item "2a" da nota devolutiva, verifica-se que a exigência é dispensável, já que é possível concluir com razoável segurança que o projeto aprovado pela municipalidade para construção de 24 edificações no imóvel da matrícula n. 196.214 no ano de 1988, portanto, antes de sua unificação com a matrícula n. 196.215, não se efetivou, já que não foi objeto de registro.

O art. 18 da Lei n. 6.766/79 estabelece prazo certo de 180 dias para a submissão do projeto ao registro imobiliário, sob pena de caducidade da aprovação:

"Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos".

Ademais, o próprio Oficial afirma, à fl. 81, que a parte suscitada pode ater-se às providências relativas ao alvará de desdobro do lote n.2, aprovado pela municipalidade, conforme julgado da E. Corregedoria Geral da Justiça, de relatoria da juíza assessora na época, Dra. Tânia Mara Ahualli, com aprovação do então Corregedor Geral, Desembargador José Renato Nalini, que dissocia o desmembramento do lote da regularização do loteamento em que inserido:

"Registro de Imóveis - Procedimento administrativo em que se pleiteia a averbação de desmembramento de lote - Direito dissociado da regularização do loteamento - Desnecessidade da averbação das construções - Recurso provido" (Parecer 489/2013-E - Processo 125.053/2013 - Data da Decisão: 18/11/2013. Data do Parecer: 12/11/2013).

Por fim, há que se dar notícia sobre o feito ao juízo da ação de usucapião envolvendo o imóvel, a qual tramita perante esta Vara (autos n. 1103104-84.2020.8.26.0100), justamente para fins de publicidade.

Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a dúvida suscitada, afastando apenas a exigência relacionada ao certificado de conclusão emitido pela municipalidade em relação aos 24 prédios aprovados pelo alvará de fl. 117. Ou seja, o registro depende da apresentação de alvará de desdobro do lote objeto deste procedimento para averbação na matrícula n. 196.216, com a devida aprovação pela Prefeitura desta Capital e anuência da Secretaria Estadual do Meio Ambiente (área localizada em Zona de Proteção aos Mananciais), o que deve contar com elaboração de planta e memorial descritivo demonstrando a subdivisão da área em parcelas unitárias, contendo todas as medidas perimetrais de contorno, a área de superfície, confrontantes e pontos de amarração com a área maior na qual se insere a área desmembrada.

Dê-se ciência deste expediente ao juízo da ação de usucapião noticiada, servindo a presente decisão como ofício.

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

Oportunamente, remetam-se os autos ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 16 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 - Vistos. Considerando a falta de interesse recursal (fls. 99/101 e 106), certifique-se o trânsito em julgado e providencie-se o necessário ao cumprimento da sentença de fls. 102/104. Após, ao arquivo. Intimem-se. - ADV: JOAO PAULO GUIMARAES DA SILVEIRA (OAB 146177/SP), FERNANDA HENGLER DINHI (OAB 198990/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1123815-76.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1123815-76.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Augusta e Respeitável Loja Simbólica Adolpho Markenzon Nº 203 - Vistos. 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: AGUINALDO RANIERI DE ALMEIDA (OAB 35220/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0037670-34.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0037670-34.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Marlon José Gonçalves de Freitas - Vistos. Fl. 120: Defiro à vista da informação de fls. 103/105. Comunique-se à E. CGJ, servindo a presente decisão como ofício. Intimem-se. - ADV: MARLON JOSÉ GONÇALVES DE FREITAS (OAB 407356/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1004011-42.2021.8.26.0609

Retificação de Registro de Imóvel

Processo 1004011-42.2021.8.26.0609

Retificação de Registro de Imóvel - Defeito, nulidade ou anulação - José Felipe Santiago - - Maria do Perpetuo Socorro Oliveira Santiago - - Maria de Oliveira Santos - - Arlete de Oliveira Santos - Vistos. Em razão da matéria veiculada no presente feito, versando sobre pedido de retificação de escritura pública, e não sobre retificação de registro de imóvel, redistribuam-se os autos à 2ª Vara de Registros Públicos da Capital, ante a competência para o processamento e julgamento da matéria atrelada a Tabelionato de Notas. Intime-se. - ADV: EDIVALDO PEREIRA DOS SANTOS (OAB 341787/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1119548-61.2021.8.26.0100

Procedimento Comum Cível - Retificação de Nome

Processo 1119548-61.2021.8.26.0100

Procedimento Comum Cível - Retificação de Nome - T.M.L. - Vistos. Tendo em vista o objeto (retificação de assento civil artigo 38, inciso I, do Código Judiciário do Estado de SP, e artigo 12 da Resolução TJSP n.1, de 29 de dezembro de 1971), redistribua-se o feito à 2ª Vara de Registros Públicos da Capital com nossas homenagens e cautelas de praxe. Intimem-se. - ADV: MARIO RENATO JAU MONTEROSSO BOTELHO DE MIRANDA (OAB 47833/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1123903-17.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1123903-17.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Pedro Tomijero Cano - - Irene Aparecida Prado Cano - Vistos. 1) Considerando que a parte autora pretende o registro de título translativo de propriedade, recebo o presente expediente como dúvida inversa (artigo 198 da Lei de Registros Públicos). Providencie a serventia a necessária regularização do subfluxo processual, inclusive para trâmite perante a Corregedoria Permanente, acionando o Distribuidor, se necessário. 2) Sendo necessária a comprovação de prenotação válida, deverá a parte apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias, a

nota de devolução emitida pelo Oficial registrador por ocasião da qualificação negativa do título levado a registro. 3) Caso decorrido o trintídio legal da última prenotação, a parte deverá, no mesmo prazo, apresentar à Serventia Extrajudicial novo requerimento, sob pena de extinção e arquivamento. 4) Deverá o Oficial Registrador informar, em 15 (quinze) dias após o prazo acima, se houve prenotação, bem como se permanece o óbice registrário. 5) Após, abra-se vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: BRUNO BELMONTE AGRELLA (OAB 419213/SP), RUY PAULO DE OLIVEIRA MAZZEI JUNIOR (OAB 327449/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0041205-68.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0041205-68.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - J.D.V.R.P. - M.M.S. e outro - Vistos, 1. Fl. 46: ciente da publicação da Portaria n. 71/2021 pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça ratificando as indicações efetuadas por este Juízo e seus períodos. 2. Fl. 49: Defiro o prazo de 05 (cinco) dias para a Sra. Interina providenciar o cumprimento das determinações contidas na deliberação de fls. 39/40. Dê-se ciência àquela. 3. Fl. 50: concedo ao antigo Sr. Delegatário o prazo de 05 (cinco) dias para manifestação e comprovação do recolhimento de eventuais valores a serem devolvidos aos cofres públicos. 4. Com cópias das fls. 49/50, oficie-se à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente como ofício. Int. - ADV: DIRLENE DE FATIMA RAMOS (OAB 152195/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1108117-30.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais

Processo 1108117-30.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais - M.A.R. - Vistos, Fl. 30: Defiro o prazo suplementar de 15 (quinze) dias para cumprimento das determinações contidas na deliberação de fls. 24/25, pena de indeferimento e arquivamento dos autos. Com a providência, na íntegra e em termos, à z. Serventia judicial para cumprimento dos demais itens dispostos na decisão mencionada; ao revés, ao MP. Ciência à Defensoria Pública. Int. - ADV: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO (OAB 999999/DP)

[↑ Voltar ao índice](#)

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

Pedido de Providências

Processo 1031637-16.2018.8.26.0100

Pedido de Providências - 22º RCPN - Tucuruvi - 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: JOSÉ EDILVÂNIO DA SILVA FERREIRA (OAB 398503/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)
