



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

19/06/2020

Edição N° 115



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



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

COMUNICADOS

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 514/2020

Dispõe sobre a adoção e utilização, do sistema eletrônico - APOSTIL



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

CSM - Apelação Cível nº 1016689-35.2019.8.26.0100

ACÓRDÃO

CSM - Apelação Cível nº 0002772-10.2019.8.26.0344

ACÓRDÃO

CSM - Apelação Cível nº 0002775-62.2019.8.26.0344

ACÓRDÃO

CSM - Embargos de Declaração Cível nº 1000057-36.2019.8.26.0066/50000

ACÓRDÃO

CSM - Embargos de Declaração Cível nº 1002336-90.2017.8.26.0348/50000

ACÓRDÃO

CSM - Apelação Cível nº 1004462-94.2019.8.26.0073

ACÓRDÃO

CSM - Apelação Cível nº 1006984-12.2018.8.26.0047

ACÓRDÃO

CSM - Apelação Cível nº 1007778-97.2020.8.26.0100

ACÓRDÃO

CSM - Apelação nº 1012031-75.2019.8.26.0032

ACÓRDÃO

CSM - Embargos de Declaração Cível nº 1017975-51.2019.8.26.0196/50000

ACÓRDÃO

CSM - Apelação Cível nº 1019895-47.2019.8.26.0071

ACÓRDÃO

CSM - Apelação Cível nº 1020648-60.2019.8.26.0602

ACÓRDÃO

CSM - Apelação Cível nº 1065195-45.2019.8.26.0002

ACÓRDÃO

CSM - Apelação Cível nº 1104096-79.2019.8.26.0100

ACÓRDÃO

CSM - Nº 1016689-35.2019.8.26.0100 - Processo Digital

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

CSM

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

SEMA 1.1.3 - PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013

RESULTADO DA 13ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 18/06/2020



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

1ª Vara de Registros Públicos - Imprensa Manual - Processo 1023172-47.2020.26.0100

Pedido de Providências 3º Oficial de Registro de Imóveis da capital Sentença: Vistos

1ª Vara de Registros Públicos - Imprensa Manual - Processo 0021248-18.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1ª Vara de Registros Públicos - Imprensa Manual - Processo 1034559-59.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

1ª Vara de Registros Públicos - Imprensa Manual - Processo 1056522-31.2017.8.26.0100

Dúvida - Notas

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0158/2020 - Processo 0009134-47.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0158/2020 - Processo 0018808-49.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0158/2020 - Processo 0021241-26.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0158/2020 - Processo 0072995-12.2017.8.26.0100

Processo Administrativo - Registro Civil das Pessoas Naturais

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0158/2020 - Processo 1035804-08.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de óbito após o prazo legal

DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 514/2020

Dispõe sobre a adoção e utilização, do sistema eletrônico - APOSTIL

COMUNICADO CG Nº 514/2020

PROCESSO 2020/58988 - SÃO PAULO - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO divulga para conhecimento geral o Provimento nº 106, de 17 de junho de 2020 do Egrégio Conselho Nacional de Justiça.

PODER JUDICIÁRIO - Texto selecionado e originalmente divulgado pelo INR -

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

PROVIMENTO N.º106, DE 17 DE JUNHO DE 2020

Dispõe sobre a adoção e utilização, do sistema eletrônico - APOSTIL - Distribuído pelo Conselho Nacional de Justiça, para a confecção, consulta e gestão de apostilamentos em documentos públicos, realizados em todas as serventias extrajudiciais do país, e dá outras providências.

Clique aqui e leia a publicação na íntegra.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação Cível nº 1016689-35.2019.8.26.0100

ACÓRDÃO

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1016689-35.2019.8.26.0100

Registro: 2019.0000831544

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016689-35.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS LTDA., é apelado 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

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

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PEREIRA CALÇAS (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), ARTUR MARQUES (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), EVARISTO DOS SANTOS (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), CAMPOS MELLO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E FERNANDO TORRES GARCIA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 3 de outubro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1016689-35.2019.8.26.0100

Apelante: São Pedro Empreendimentos Ltda.

Apelado: 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

VOTO Nº 37.918

Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Formal de partilha representativo de transmissão de domínio de bem imóvel - Manifestação favorável da Fazenda Estadual nos autos do inventário - Plano de partilha acordado entre os herdeiros alterado posteriormente - Dever do Oficial de Registro de Imóveis de exigir a comprovação do pagamento do imposto devido pelo negócio jurídico celebrado entre os herdeiros - Prova que, no caso concreto, não integra os documentos que compõem o título a ser registrado - Apelação não provida.

São Pedro Empreendimentos Ltda. interpôs o presente recurso de apelação contra r. sentença[1], que julgou procedente dúvida suscitada pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e manteve a negativa de registro de formal de partilha extraído de ação de inventário de bens, tendo por objeto, dentre outros, a parte ideal correspondente a 25% dos imóveis matriculados sob nos 4.645 e 113.134 perante aquela serventia imobiliária.

Alega a apelante, em síntese, que não participou da ação de inventário dos bens deixados por Marta Tchalian, razão pela qual não tem obrigação de aditar o formal de partilha, nem de recolher eventual imposto de transmissão inter vivos decorrente da relação jurídica estabelecida entre os herdeiros. Ressalta que os tributos referentes à transmissão dos imóveis em seu favor foram todos recolhidos, de maneira que a exigência formulada pelo registrador não pode subsistir, lembrando que o fisco possui meios próprios para eventual persecução de créditos fiscais. Ressalta que a questão referente à partilha e aos cálculos dos impostos devidos foi apreciada por decisão proferida na esfera jurisdicional que, tendo homologado a partilha, já transitou em julgado[2].

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso[3].

É o relatório.

Foi apresentado para registro o formal de partilha dos bens deixados pelo falecimento de Marta Tchalian, extraído dos

autos do processo nº 0122587-43.2008.8.26.0002 da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional de Santo Amaro, Comarca da Capital, tendo o Oficial emitido Nota de Devolução com as seguintes exigências: "Aditar o presente formal de partilha para constar as peças dos autos referentes ao cálculo do partidor judicial, apurando quanto ao eventual imposto de transmissão inter vivos, bem como sobre eventual imposto sobre a diferença dos quinhões recebidos pelos herdeiros e a que ente (Estado ou Município) o imposto deve ser recolhido, sobre a partilha homologada nos autos (fls. 799/813), ou seja, valor total dos bens inventariados R\$ 10.472.324,09, meação do viúvo meeiro = R\$ 5.236.162,04, quinhão de cada um dos herdeiros R\$ 1.745.387,34", incluídos os direitos sobre os imóveis matriculados sob nº 4.645 e 113.134 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo[4].

Como é sabido, os títulos judiciais não escapam ao crivo da qualificação registral[5], de modo que o registrador, longe de questionar o mérito da decisão, deverá examinar se estão atendidos os princípios registrares pertinentes ao caso, para seu perfeito ingresso no fôlio real. Trata-se, assim, de análise formal, restrita aos requisitos extrínsecos do título.

Por outro lado, ao registrador não cabe verificar o valor do imposto recolhido, mas sim, fiscalizar o pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados em razão do ofício. Daí porque, em atenção ao disposto no art. 289 da Lei nº 6.015/73[6], sendo o formal de partilha representativo de transmissão de domínio de bem imóvel, compete ao Oficial de Registro de Imóveis exigir a comprovação do pagamento do imposto devido pelo negócio jurídico que foi celebrado entre os herdeiros, certo que, no caso concreto, essa prova não integra os documentos que compõem o título a ser registrado.

A respeito, dispõem as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, em seu Capítulo XIV, item 215:

"215. Em se tratando de inventário, sem prejuízo das disposições do artigo 655 do Código de Processo Civil, o formal de partilha deverá conter, ainda, cópias das seguintes peças:

I - petição inicial;

II - decisões que tenham deferido o benefício da assistência judiciária gratuita;

III - certidão de óbito;

IV - plano de partilha;

V - termo de renúncia, se houver;

VI - escritura pública de cessão de direitos hereditários, se houver;

VII - auto de adjudicação, assinado pelas partes e pelo juiz, se houver;

VIII - manifestação da Fazenda do Estado de São Paulo, pela respectiva Procuradoria, acerca do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Causa Mortis e Doações (ITCMD), bem sobre eventual doação de bens a terceiros, e sobre eventual recebimento de quinhões diferenciados entre os herdeiros, nos casos em que não tenha havido pagamento da diferença em dinheiro;

IX - manifestação do Município, pela respectiva Procuradoria, se o caso, acerca do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos, e sobre eventual pagamento em dinheiro da diferença entre os quinhões dos herdeiros, e sobre a incidência do tributo;

X - nos processos que tramitam sob o rito de arrolamento sumário (CPC, artigos 659 e 663) não é necessário manifestação da Fazenda Pública, bastando comprovação da intimação para o lançamento dos tributos incidentes;

XI - sentença homologatória da partilha;

XII - certidão de transcurso de prazo sem interposição de recurso (trânsito em julgado)." (g.n.).

Como bem anotou o Oficial, dentre as peças que instruem o formal de partilha constam o comprovante de recolhimento do ITCMD e a manifestação favorável da Fazenda Estadual[7]. Ocorre que o plano de partilha acordado entre os herdeiros foi alterado posteriormente.

Ou seja, o formal de partilha expedido a partir da sentença homologatória proferida diz respeito a partilha diversa, em

relação à qual não consta ter havido manifestação das Fazendas Públicas.

Veja-se que a possibilidade do credor tributário vir a cobrar eventuais valores pendentes de pagamento não afasta os óbices apresentados pelo registrador, na medida em que a este cabe aferir a regularidade formal dos títulos que lhe são apresentados.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

Notas:

[1] Fls. 539/542.

[2] Fls. 549/555.

[3] Fls. 569/570.

[4] Fls. 10/11.

[5] Apelações CSM nº 1006009-07.2016.8.26.0161 e 0001652-41.2015.8.26.0547.

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

[7] Fls. 362.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação Cível nº 0002772-10.2019.8.26.0344

ACÓRDÃO

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 0002772-10.2019.8.26.0344

Registro: 2020.0000413350

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0002772-10.2019.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante CM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MARÍLIA.

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

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

São Paulo, 5 de junho de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 0002772-10.2019.8.26.0344

Apelante: CM 2 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Marília

VOTO Nº 31.092

Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Registro da instituição de condomínio edilício - Área de propriedade e de uso comum, não construída, que apesar de indicada nas descrições das unidades autônomas não foi descrita na instituição de condomínio e no memorial que o integra - Critério puramente quantitativo que não serve para aferir a existência, ou não, de condomínio edilício - Ausência de indícios de fraude às disposições legais que tratam do parcelamento do solo - Divergência entre as áreas da planta baixa do empreendimento - Óbice mantido - Memorial de incorporação que não atende ao princípio da especialidade objetiva - Necessidade de adequação - Nega-se provimento ao recurso, com observação.

1. Trata-se de apelação interposta por CM 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. contra a r. sentença proferida pela MM.^a Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marília/SP, que manteve os óbices apresentados ao registro da instituição de condomínio edilício na matrícula nº 61.326 daquela serventia imobiliária (fl. 98/102).

Alega a apelante, em síntese, que foram atendidos todos os requisitos da Lei nº 4.591/64, estando previstas, no empreendimento, a área privativa de 251,50m², correspondente a 64,56% da área útil total, assim como a área comum de 138m², correspondente a 35,43% da área útil total. Aduz que as salas comerciais serão construídas em uma única fachada, o que afasta a alegada ocorrência de burla à Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/79) e também impede a aplicação da Lei nº 13.465/17, que trata do condomínio urbano simples. Esclarece que a Prefeitura de Marília/SP aprovou o projeto, mediante expedição de alvará de construção das salas comerciais com número próprio na via pública, visando facilitar a construção por não existir acesso comum, como portaria ou recepção.

O título foi devolvido com as seguintes exigências pelo registrador: "- Apresentar atestado de idoneidade financeira mencionando o empreendimento; - Retificar na planta e na convenção a referência a números da rua diversos para cada unidade, pois o condomínio exige um único número para todo o prédio, ficando cada unidade com a designação de loja 1, 2, etc.; - Esclarecer a divergência de áreas constantes da planta de fls. 18, constando uma área no quadro de áreas e outra nas unidades; - Efetuar depósito de R\$ 3.620,38" (fl. 64).

A interessada cumpriu a primeira e a última exigências, insurgiu-se em relação às demais e insistiu no registro da incorporação (Protocolo nº 220289 - fl. 12) , requerendo, caso mantida a qualificação negativa do título, a suscitação de dúvida pelo Sr. Oficial Registrador (fl. 67/72).

É o relatório.

2. A dúvida foi suscitada pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marília/SP, a requerimento da ora apelante, que não se conformou com a exigência de retificação da planta e da convenção, a fim de que passe a constar um único número para todo o prédio, e tampouco com a exigência de esclarecimentos quanto à divergência de áreas, ambas apontadas na nota devolutiva expedida (fl. 64).

Da análise das razões da dúvida suscitada pelo registrador, observam-se dois fundamentos distintos para a recusa. O primeiro diz respeito à descaracterização do condomínio em sentido amplo, por conta da existência de área comum ínfima em relação à área construída, numeração distinta para cada unidade e acesso autônomo de cada uma para a via pública. Entendeu o Oficial pela possibilidade de conversão do pedido para um condomínio urbano simples, na forma da Lei nº 13.465/2017, o que não foi aceito pela incorporadora. O segundo está relacionado à necessidade de correção da planta baixa do condomínio junto à Prefeitura, após os esclarecimentos prestados pela incorporadora a respeito da divergência nas áreas de cada unidade prevista.

O primeiro óbice apresentado pelo Oficial deve ser afastado.

A instituição de condomínio edilício exige a comprovação da ocorrência das circunstâncias de fato descritas nos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, especialmente a existência de edificação em que se observem partes que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos. E no que tange à propriedade comum, há de se considerar que esta, seja quanto à extensão de área, seja quanto à sua especificação, deve indicar com segurança que serve a todas as unidades autônomas, tanto em relação à fruição pelos proprietários, quanto à própria estrutura do bem, ou indicar a unidade que dela poderá usufruir exclusivamente.

No caso concreto, apesar da existência de pequena área de uso comum em relação às áreas das unidades autônomas, da numeração própria e do acesso exclusivo à via pública para cada uma dessas unidades autônomas, ficou satisfatoriamente demonstrada a existência de um condomínio edilício.

Com efeito, da análise do memorial descritivo e, particularmente, da planta baixa do empreendimento, observa-se a construção de cinco unidades autônomas, para fins comerciais, com previsão de áreas comuns que se caracterizam como parcela essencial e única para todas aquelas. Além do solo, tem-se a previsão de propriedade comum a todos os condôminos nas paredes divisórias, fachada, compartimentos de luz, troncos de entrada de serviços públicos, muros e gradis externos e jardins, a indicar a efetiva existência de um condomínio em seu sentido funcional.

O projeto é claro na indicação da pretensão do incorporador: criar um condomínio de estabelecimentos comerciais na forma de lojas, em área comum defronte a futuro empreendimento habitacional, sem indícios, pois, de que há intenção de fraudar a legislação específica do parcelamento de solo.

O precedente citado pelo Oficial não encontra aplicação no caso concreto, por conta da divergência de fatos a afastar a mesma solução jurídica. Naquele caso (Apelação CSM nº 1066651-03.2014.8.26.0100), as casas não possuíam uma área de propriedade comum, a não ser pela existência de uma churrasqueira que já havia sido construída em data anterior ao projeto. Como se vê, o paradigma, em seu aspecto fático, é diverso do caso em análise. Em termos amplos, o precedente citado refere-se a um caso de simulação relativa, em que a instituição do condomínio visava ocultar uma divisão ilícita da propriedade urbana.

Na hipótese dos autos, entretanto, não se vislumbra nenhuma intenção de burlar à legislação urbanística. A divisão das unidades comerciais prevista no projeto não só atende à sua finalidade econômica, mas também à ocupação lícita e viável do solo, sem significar desrespeito à legislação.

O condomínio a ser instituído, nesse aspecto, está em conformidade com a lei, pois conjuga o exercício da propriedade exclusiva com o uso de áreas de propriedade comum, administrada em favor dos condôminos.

Note-se que a existência de numeração distinta para cada uma das unidades autônomas, todas com acesso à via pública a partir de uma área comum, não traduz por si só um parcelamento irregular do solo urbano. Embora o acesso comum seja um dos elementos identificáveis do condomínio instituído, não se mostra obrigatório, especialmente em casos como o presente.

A situação fática, como se vê, não pode ser comparada à previsão de um conjunto de residências, com numeração própria e acesso à via pública individualizado, sem a existência efetiva de uma área comum.

Assim, o primeiro fundamento da recusa, qual seja, a inexistência de propriedade comum suficiente à caracterização do condomínio, merece ser afastado.

Contudo, o segundo fundamento de recusa está correto.

Conforme sustenta o Oficial, há divergência entre as áreas da planta baixa do empreendimento, constando uma medida das unidades no desenho dos imóveis e outra no quadro de áreas.

A propósito, a apelante justificou a divergência ao argumento de que "as medidas corretas são aquelas constantes no quadro da planta, conforme respectivo alvará de construção e inclusa declaração anexa da Incorporadora junto com Arquiteto responsável pelo projeto (DOC. 2), pela qual, foi utilizada para elaborar o respectivo quadro de áreas da Tabela NBR" (sic, fl. 68).

Ora, ainda que os esclarecimentos apresentados pela apelante pudessem ser aceitos, mostra-se imprescindível a correção da planta baixa aprovada pela Prefeitura Municipal. Tal providência é essencial para que se permita o ingresso

do título, eis que a representação gráfica do condomínio a ser instituído, com especificação de todas as dimensões das unidades e partes comuns, deve ser única, seja na planta aprovada pelo Município, seja na descrição feita no projeto de construção constante no pedido de alvará para realização da obra.

A manutenção de parte das exigências feitas pelo Oficial, por si só, é suficiente para o acolhimento da dúvida e, conseqüentemente, para negativa de ingresso do título junto ao fôlio real.

Entretanto, há ainda outro óbice a impedir o registro requerido. No caso concreto, o princípio da especialidade objetiva foi desrespeitado, havendo descrição insuficiente das áreas de uso comum, não construídas, no memorial de incorporação, o que impede a identificação, no plano espacial, de sua exata localização dentro do condomínio.

A instituição de condomínio deve descrever, com precisão, a localização e o regramento do uso das áreas comuns em relação às unidades autônomas. O art. 8º da Lei nº 4.591/1964 indica a necessidade de se discriminar, com precisão, as partes comuns do bem imóvel objeto da instituição do condomínio, o que pressupõe também a descrição precisa de sua localização e a previsão geral de seu uso, dando-se publicidade à forma de uso da propriedade pelos condôminos.

"Art. 8º. Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

(...)

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si."

O mesmo comando se observa, de forma geral, para todos os condomínios de prédios, consoante disposto nos arts. 1.331 e 1.332 do Código Civil, exigindo-se a discriminação e a individualização das partes comuns que irão compor o condomínio.

No caso concreto, o memorial de incorporação do "Condomínio Comercial II Villa Felicittà Brigadeiro" assim descreve as partes comuns do empreendimento:

"A) PARTES COMUNS - consubstanciada de coisas e áreas de uso comum dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, tal como definidas no artigo 3º da Lei n. 4.591/64, a saber: o terreno em que se levantam as edificações e suas instalações; as estruturas de alvenaria e suas fundações, as paredes externas de cada unidade; as paredes internas divisórias entre as unidades autônomas e entre estas e as partes comuns; as fachadas de cada unidade e seus ornamentos (exclusiva janelas das unidades autônomas); os compartimentos dos medidores de luz; os telhados que cobrem as unidades autônomas; os fios e encanamentos; a (sic) caixas d'água; os troncos de entrada de água, eletricidade, telefone e os de saída de esgoto e todos os respectivos ramais que servem as dependências e uso comum; os condutores de águas pluviais; bem como, as áreas do subsolo; os muros e gradis externos; os jardins e os passeios e respectivas (sic) e rebaixamento de guias para acesso as unidades e demais benfeitorias (g.n.)."

Não há descrição precisa, no memorial, das medidas e localização dos jardins, passeios e eventuais áreas comuns de acesso às unidades autônomas, observando-se, inclusive, erro material no documento a impedir a correta identificação de alguma estrutura que seria indicada após a partícula "respectivas", constante no item VIII, A, parte final do documento (fl. 18).

Nem é possível, da análise da planta baixa do condomínio, identificar de forma clara e isenta de dúvidas a localização das áreas comuns, a fim de se aferir sua correspondência com as medidas indicadas no memorial de incorporação, bem como para que o registro das unidades condominiais futuras possa dar publicidade das áreas comuns de uso exclusivo ou não, como, por exemplo, o acesso à via pública, defronte aos cinco prédios (fl. 80).

Como se vê, o memorial de incorporação não respeita o princípio da especialidade objetiva, impedindo seu registro na matrícula do imóvel a ser incorporado, sob pena de ofensa ao art. 176 da Lei nº 6.015/1973, perfeitamente aplicável aos casos de registro de memoriais de incorporação para fins de implantação de condomínios.

Assim, sem a devida adequação do memorial de incorporação ao princípio da especialidade objetiva, também não há

como se admitir o ingresso do título junto ao fôlio real.

À vista do exposto, NEGO PROVIMENTO, com observação.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação Cível nº 0002775-62.2019.8.26.0344

ACÓRDÃO

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 0002775-62.2019.8.26.0344

Registro: 2020.0000413365

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0002775-62.2019.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante CM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MARÍLIA.

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

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

São Paulo, 5 de junho de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 0002775-62.2019.8.26.0344

Apelante: CM 2 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marília

VOTO Nº 31.085

Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Registro da instituição de condomínio edilício - Área de propriedade e de uso comum, não construída, que apesar de indicada nas descrições das unidades autônomas não foi descrita na instituição de condomínio e no memorial que o integra - Critério puramente quantitativo que não serve para aferir a existência, ou não, de condomínio edilício - Ausência de indícios de fraude às disposições legais que tratam do parcelamento do solo - Divergência entre as áreas da planta baixa do empreendimento - Óbice mantido Memorial de incorporação que não atende ao princípio da especialidade objetiva - Necessidade de adequação - Nega-se provimento ao recurso, com observação.

1. Trata-se de apelação interposta por CM 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marília/SP, que manteve o óbice apresentado ao registro da instituição de condomínio edilício na matrícula nº 61.327 daquela serventia imobiliária (fls. 99/103).

Sustenta o apelante, em suma, que a Prefeitura aprovou o projeto e expediu alvará de construção autorizando que cada loja recebesse números próprios da via pública; que pretende a instituição para preservação e manutenção de uma única edificação, uma única fachada, sobretudo um único terreno, nos termos da Lei nº 4.591/64; que houve equívoco do registrador porque a área comum total corresponde a 20,91% de área comum total; que a hipótese não se enquadra no "condomínio urbano simples" da Lei nº 13.465/2017; que a concessão de números próprios para a via pública decorre do fato de não existir acesso comum, tipo portaria ou recepção; que as divergências entre as medidas internas das unidades e do quadro de áreas decorrem do desconto das medidas da espessura das paredes em razão de sua meação. Requer o provimento do recurso e a determinação de registro do condomínio (fls. 111/118).

O título foi apresentado para exame e cálculo, tendo sido devolvido com as seguintes exigências pelo registrador: "- Atestado de idoneidade financeira mencionando o empreendimento; - Retificar na planta e na convenção a referência a números da rua diversos para cada unidade, pois o condomínio exige um único número para todo o prédio, ficando cada unidade com a designação de loja 6, 7, etc.; - Esclarecer a divergência de áreas constantes da planta de fls. 18, constando uma área no quadro de áreas e outra nas unidades; - Efetuar depósito de R\$ 7.757,95" (fl. 65).

A interessada cumpriu a primeira e a última exigências, insurgiu-se em relação às demais e insistiu no registro da incorporação. Efetuou o protocolo do título (fl. 12), requerendo, caso mantida a qualificação negativa do título, a suscitação de dúvida pelo Sr. Oficial Registrador (fls. 68/73).

A Procuradoria Geral de Justiça opina pelo não provimento do recurso (fls. 150/153).

É o relatório.

2. A dúvida foi suscitada pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marília/SP, a requerimento da ora apelante, que não se conformou com a exigência de retificação da planta e da convenção, a fim de que passe a constar um único número para todo o prédio, e tampouco com a exigência de esclarecimentos quanto à divergência de áreas, ambas apontadas na nota devolutiva expedida (fl. 64).

Da análise das razões da dúvida suscitada pelo registrador, observam-se dois fundamentos distintos para a recusa. O primeiro diz respeito à descaracterização do condomínio em sentido amplo, por conta da existência de área comum ínfima em relação à área construída, numeração distinta para cada unidade e acesso autônomo de cada uma para a via pública. Entendeu o Oficial pela possibilidade de conversão do pedido para um condomínio urbano simples, na forma da Lei nº 13.465/2017, o que não foi aceito pela incorporadora. O segundo está relacionado à necessidade de correção da planta baixa do condomínio junto à Prefeitura, após os esclarecimentos prestados pela incorporadora a respeito da divergência nas áreas de cada unidade prevista.

O primeiro óbice apresentado pelo Oficial deve ser afastado.

A instituição de condomínio edilício exige a comprovação da ocorrência das circunstâncias de fato descritas nos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, especialmente a existência de edificação em que se observem partes que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos. E no que tange à propriedade comum, há de se considerar que esta, seja quanto à extensão de área, seja quanto à sua especificação, deve indicar com segurança que serve a todas as unidades autônomas, tanto em relação à fruição pelos proprietários, quanto à própria estrutura do bem, ou indicar a unidade que dela poderá usufruir exclusivamente.

No caso concreto, apesar da existência de pequena área de uso comum em relação às áreas das unidades autônomas, da numeração própria e do acesso exclusivo à via pública para cada uma dessas unidades autônomas, ficou satisfatoriamente demonstrada a existência de um condomínio edilício.

Com efeito, da análise do memorial descritivo e, particularmente, da planta baixa do empreendimento, observa-se a construção de cinco unidades autônomas, para fins comerciais, com previsão de áreas comuns que se caracterizam como parcela essencial e única para todas aquelas. Além do solo, tem-se a previsão de propriedade comum a todos os condôminos nas paredes divisórias, fachada, compartimentos de luz, troncos de entrada de serviços públicos, muros e gradis externos e jardins, a indicar a efetiva existência de um condomínio em seu sentido funcional.

O projeto é claro na indicação da pretensão do incorporador: criar um condomínio de estabelecimentos comerciais na forma de lojas, em área comum defronte a futuro empreendimento habitacional, sem indícios, pois, de que há intenção de fraudar a legislação específica do parcelamento de solo.

O precedente citado pelo Oficial não encontra aplicação no caso concreto, por conta da divergência de fatos a afastar a mesma solução jurídica. Naquele caso (Apelação CSM nº 1066651-03.2014.8.26.0100), as casas não possuíam uma área de propriedade comum, a não ser pela existência de uma churrasqueira que já havia sido construída em data anterior ao projeto. Como se vê, o paradigma, em seu aspecto fático, é diverso do caso em análise. Em termos amplos, o precedente citado refere-se a um caso de simulação relativa, em que a instituição do condomínio visava ocultar uma divisão ilícita da propriedade urbana.

Na hipótese dos autos, entretanto, não se vislumbra nenhuma intenção de burlar à legislação urbanística. A divisão das unidades comerciais prevista no projeto não só atende à sua finalidade econômica, mas também à ocupação lícita e viável do solo, sem significar desrespeito à legislação.

O condomínio a ser instituído, nesse aspecto, está em conformidade com a lei, pois conjuga o exercício da propriedade exclusiva com o uso de áreas de propriedade comum, administrada em favor dos condôminos.

Note-se que a existência de numeração distinta para cada uma das unidades autônomas, todas com acesso à via pública a partir de uma área comum, não traduz por si só um parcelamento irregular do solo urbano. Embora o acesso comum seja um dos elementos identificáveis do condomínio instituído, não se mostra obrigatório, especialmente em casos como o presente.

A situação fática, como se vê, não pode ser comparada à previsão de um conjunto de residências, com numeração própria e acesso à via pública individualizado, sem a existência efetiva de uma área comum.

Assim, o primeiro fundamento da recusa, qual seja, a inexistência de propriedade comum suficiente à caracterização do condomínio, merece ser afastado.

Contudo, o segundo fundamento de recusa está correto.

Conforme sustenta o Oficial, há divergência entre as áreas da planta baixa do empreendimento, constando uma medida das unidades no desenho dos imóveis e outra no quadro de áreas.

A propósito, a apelante justificou a divergência ao argumento de que "as medidas corretas são aquelas constantes no quadro da planta, conforme respectivo alvará de construção e inclusa declaração anexa da Incorporadora junto com Arquiteto responsável pelo projeto (DOC. 2), pela qual, foi utilizada para elaborar o respectivo quadro de áreas da Tabela NBR" (sic, fl. 68).

Ora, ainda que os esclarecimentos apresentados pela apelante pudessem ser aceitos, mostra-se imprescindível a correção da planta baixa aprovada pela Prefeitura Municipal. Tal providência é essencial para que se permita o ingresso do título, eis que a representação gráfica do condomínio a ser instituído, com especificação de todas as dimensões das unidades e partes comuns, deve ser única, seja na planta aprovada pelo Município, seja na descrição feita no projeto de construção constante no pedido de alvará para realização da obra.

A manutenção de parte das exigências feitas pelo Oficial, por si só, é suficiente para o acolhimento da dúvida e, conseqüentemente, para negativa de ingresso do título junto ao fôlio real.

Entretanto, há ainda outro óbice a impedir o registro requerido. No caso concreto, o princípio da especialidade objetiva foi desrespeitado, havendo descrição insuficiente das áreas de uso comum, não construídas, no memorial de incorporação, o que impede a identificação, no plano espacial, de sua exata localização dentro do condomínio.

A instituição de condomínio deve descrever, com precisão, a localização e o regramento do uso das áreas comuns em relação às unidades autônomas. O art. 8º da Lei nº 4.591/1964 indica a necessidade de se discriminar, com precisão, as partes comuns do bem imóvel objeto da instituição do condomínio, o que pressupõe também a descrição precisa de sua localização e a previsão geral de seu uso, dando-se publicidade à forma de uso da propriedade pelos condôminos.

"Art. 8º. Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

(...)

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si."

O mesmo comando se observa, de forma geral, para todos os condomínios de prédios, consoante disposto nos arts. 1.331 e 1.332 do Código Civil, exigindo-se a discriminação e a individualização das partes comuns que irão compor o condomínio.

No caso concreto, o memorial de incorporação do "Condomínio Comercial II Villa Felicittà Brigadeiro" assim descreve as partes comuns do empreendimento:

"A) PARTES COMUNS - consubstanciada de coisas e áreas de uso comum dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolavelmente ligadas às unidades autônomas, tal como definidas no artigo 3º da Lei n. 4.591/64, a saber: o terreno em que se levantam as edificações e suas instalações; as estruturas de alvenaria e suas fundações, as paredes externas de cada unidade; as paredes internas divisórias entre as unidades autônomas e entre estas e as partes comuns; as fachadas de cada unidade e seus ornamentos (exclusiva janelas das unidades autônomas); os compartimentos dos medidores de luz; os telhados que cobrem as unidades autônomas; os fios e encanamentos; a (sic) caixas d'água; os troncos de entrada de água, eletricidade, telefone e os de saída de esgoto e todos os respectivos ramais que servem as dependências e uso comum; os condutores de águas pluviais; bem como, as áreas do subsolo; os muros e gradis externos; os jardins e os passeios e respectivas (sic) e rebaixamento de guias para acesso as unidades e demais benfeitorias (g.n.)."

Não há descrição precisa, no memorial, das medidas e localização dos jardins, passeios e eventuais áreas comuns de acesso às unidades autônomas, observando-se, inclusive, erro material no documento a impedir a correta identificação de alguma estrutura que seria indicada após a partícula "respectivas", constante no item VIII, A, parte final do documento (fl. 18).

Nem é possível, da análise da planta baixa do condomínio, identificar de forma clara e isenta de dúvidas a localização das áreas comuns, a fim de se aferir sua correspondência com as medidas indicadas no memorial de incorporação, bem como para que o registro das unidades condominiais futuras possa dar publicidade das áreas comuns de uso exclusivo ou não, como, por exemplo, o acesso à via pública, defronte aos cinco prédios (fl. 80).

Como se vê, o memorial de incorporação não respeita o princípio da especialidade objetiva, impedindo seu registro na matrícula do imóvel a ser incorporado, sob pena de ofensa ao art. 176 da Lei nº 6.015/1973, perfeitamente aplicável aos casos de registro de memoriais de incorporação para fins de implantação de condomínios.

Assim, sem a devida adequação do memorial de incorporação ao princípio da especialidade objetiva, também não há como se admitir o ingresso do título junto ao fôlio real.

À vista do exposto, NEGO PROVIMENTO, com observação.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Embargos de Declaração Cível nº 1000057-36.2019.8.26.0066/50000

ACÓRDÃO

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Embargos de Declaração Cível nº 1000057-36.2019.8.26.0066/50000

Registro: 2020.0000413384

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1000057-36.2019.8.26.0066/50000, da Comarca de Barretos, em que é embargante CONGREGAÇÃO CRISTÃ NO BRASIL, é embargado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE BARRETOS.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Acolheram os embargos de declaração, sem efeito modificativo, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 5 de junho de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Embargos de Declaração Cível nº 1000057-36.2019.8.26.0066/50000

Embargante: Congregação Cristã No Brasil

Embargado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Barretos

VOTO Nº 31.166

Embargos de Declaração - Dúvida inversa - Não conhecimento por ausência de prenotação do título - Dúvida inversa iniciada em 09 de janeiro de 2019 - Apresentação do título original no Registro de Imóveis em 18 de fevereiro de 2019, conforme certificado pela Serventia - Óbice superado que não permite o conhecimento do recurso de apelação ante o cumprimento de exigência no curso do procedimento da dúvida - Existência de irresignação apenas parcial - Embargos de declaração acolhidos, sem efeito modificativo.

1. CONGREGAÇÃO CRISTÃ NO BRASIL opõe embargos de declaração contra o v. acórdão de fl. 126/129.

Em suma, sustenta que o título foi prenotado regularmente em atenção ao disposto no item 41.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, motivo bastante para que seja afastado o não conhecimento do recurso e analisado o tema impugnado em seu mérito.

É o relatório.

2. Pelo meu voto, conheço do recurso de embargos de declaração, mas por fundamento diverso mantenho o julgamento de não conhecimento do recurso de apelação.

O pedido de dúvida inversa foi apresentado em 09 de janeiro de 2019 pelo embargante. Como não havia prenotação vigente o Oficial do Registro de Imóveis notificou o interessado para apresentação e prenotação do título original o que de fato ocorreu em 18 de fevereiro de 2019, cumprindo-se o disposto no antigo item 41.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (fl.69).

No tocante a existência ou não de prenotação do título original, o v. acórdão, relatado pelo então Corregedor Geral da Justiça, merece reparo. Entretanto, o não conhecimento do recurso de apelação ainda se impõe.

Atento a dinâmica do expediente da dúvida imobiliária, observo que o Registrador de Imóveis emitiu nota devolutiva com duas exigências - a) a transferência dos imóveis objeto das matrículas nºs 45.830 e 54.118 não pode ser efetivada

através das atas apresentadas visto não se aplicar ao caso o disposto no artigo 64 da Lei nº 8.934/94, nem o art. 108 do Código Civil, face o valor em questão e b) deverá a Requerente apresentar a guia isenta do ITBI, face sua imunidade tributária.

O embargante impugnou integralmente as exigências formuladas. Todavia, no curso do procedimento de dúvida (iniciado em 18 de janeiro de 2019, com prenotação do título original em 18 de fevereiro de 2019), o embargante juntou aos autos documento comprobatório do cumprimento da exigência referente ao ITBI fl. 74 expedida em 07 de março de 2019 pela Prefeitura Municipal de Colômbia.

O cumprimento de exigência no curso do procedimento da dúvida é inadmissível, pois prorroga inadvertidamente o prazo da prenotação. Ademais, trata-se de comportamento que caminha ao encontro do óbice apresentado pelo Registrador de Imóveis, demonstrando que a irresignação era apenas parcial o que prejudica o recurso de apelação.

Nesse sentido - Registro de Imóveis - Registro de escritura de doação - Irresignação apenas parcial que prejudica a dúvida e impede o acolhimento do recurso - Recurso não conhecido. (CSM, Apel. 1099693-67.2019.8.26.0100, data de julgamento 16.03.2020).

3. Ante o exposto, pelo meu voto, acolho os embargos de declaração, sem efeito modificativo.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Embargos de Declaração Cível nº 1002336-90.2017.8.26.0348/50000

ACÓRDÃO

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Embargos de Declaração Cível nº 1002336-90.2017.8.26.0348/50000

Registro: 2020.0000413371

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1002336-90.2017.8.26.0348/50000, da Comarca de Mauá, em que são embargantes CARLITO VASCONCELOS SILVA e MARIA DE FATIMA VASCONCELOS SILVA, é embargado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MAUÁ.

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

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

São Paulo, 5 de junho de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Embargos de Declaração Cível nº 1002336-90.2017.8.26.0348/50000

Embargantes: Carlito Vasconcelos Silva e Maria de Fatima Vasconcelos Silva

Embargado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mauá

VOTO Nº 31.154

Embargos de Declaração - Inexistência de omissão, contradição ou obscuridade - Alegações que revelam inconformismo dos embargantes - Caráter infringente do recurso - Matéria já examinada na decisão questionada - Embargos de declaração rejeitados.

1. Trata-se de embargos de declaração opostos por Carlito Vasconcelos Silva e Maria de Fátima Vasconcelos Silva em face do v. acórdão que, entendendo estar prejudicada a dúvida, não conheceu a apelação interposta contra a sentença que manteve a negativa de registro de mandado de usucapião expedido nos autos do Processo nº 0016338-97.2008.8.26.0348, da 5ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP, por falta de descrição do imóvel que permita sua exata localização.

Em síntese, afirmam os embargantes que o acórdão proferido é contraditório, pois faz expressa referência à apresentação do título para registro e, no entanto, o recurso não foi conhecido em razão da falta de protocolo. Sustentam a possibilidade de atribuição de efeito modificativo aos embargos de declaração e, então, requerem o afastamento da apontada contradição para que a apelação interposta seja provida.

É o relatório.

2. Ao apontar a ocorrência de suposta contradição, pretendem os embargantes, em verdade, a alteração do julgado, insistindo no registro pretendido. Contudo, os embargos de declaração não se prestam a tal finalidade.

Ressalte-se que, no acórdão embargado, constou expressamente que o mandado de usucapião foi objeto de nota de devolução expedida pelo registrador, em que exigida a retificação do título para que dele constasse o sentido da descrição do imóvel. Ou seja, o título original foi devolvido ao apresentante para atendimento da exigência formulada.

Constou da fundamentação, ainda, que "(...) em sua manifestação no presente procedimento de dúvida inversa, o Sr. Oficial de Registros informou que os suscitantes não apresentaram a via original do título que pretendem registrar".

A propósito, dispunha o Item 41.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (antes da atualização normativa com vigência em 6/1/2019):

"41.1. Ocorrendo suscitação diretamente pelo interessado (Dúvida Inversa), assim que o Oficial a receber do Juízo para informações, deverá prenotar o título e observar o disposto nas letras "b" e "c" do item 41."

Ora, o título original, objeto da nota de devolução, não foi reapresentado ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis por ocasião da suscitação da dúvida inversa.

Cuida-se de requisito essencial e indispensável para que o procedimento de dúvida possa ser conhecido, certo que, sem a via original do título, não pode o registrador fazer a respectiva prenotação decorrente da suscitação de dúvida, que não se confunde e nem é suprida por aquela anteriormente realizada quando da apresentação do título diretamente à serventia imobiliária. A propósito, foram transcritos precedentes deste Conselho Superior da Magistratura a respeito do tema.

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

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

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1004462-94.2019.8.26.0073

Registro: 2020.0000339780

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004462-94.2019.8.26.0073, da Comarca de Avaré, em que é apelante NUTRIEN AG SOLUTIONS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE AVARÉ.

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

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

São Paulo, 28 de abril de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1004462-94.2019.8.26.0073

Apelante: Nutrien Ag Solutions Indústria e Comércio de Produtos Agrícolas Ltda. (Em Recuperação Judicial)

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

VOTO Nº 31.132

Registro de Imóveis - Imóvel rural - Constituição de garantia de alienação fiduciária em favor de instituição financeira cujo controle societário é detido por pessoa jurídica estrangeira - Lei nº 5.709/71, art. 1º, § 1º - Orientação normativa contida na decisão da Corregedoria Geral da Justiça, que aprovou o Parecer nº 461/2012-E, suspensa por força de liminar deferida na Ação Civil Originária - ACO 2463, em curso perante o E. STF - Exigências mantidas - Dúvida julgada procedente - Apelação não provida.

1. Trata-se de apelação interposta por Nutrien AG Solutions Indústria e Comércio de Produtos Agrícolas Ltda. contra a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Avaré/SP, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a recusa ao registro do instrumento particular de abertura de crédito e seu aditivo, garantido por alienação fiduciária de parte ideal correspondente a 94,5361536% do imóvel rural denominado Sítio do Cerrado, objeto da matrícula nº 38.463 da referida serventia imobiliária (fl. 117/120).

Alega a apelante, em síntese, que a hipótese não se refere à aquisição de imóvel rural por estrangeiro, mas sim, à constituição de garantia de alienação fiduciária em favor de instituição financeira cujo controle societário é detido por pessoa jurídica estrangeira, razão pela qual não se aplicam ao caso concreto as restrições estabelecidas pela Lei nº 5.709/1971 (fl. 128/139).

Na nota de devolução expedida (fl. 83), o Oficial registrador formulou duas exigências: "1. Juntar a autorização do INCRA para a aquisição, tendo em vista que a maioria do capital social é detida por empresas estrangeiras, em atenção ao disposto no artigo 1º, § 1º, e no artigo 6º, ambos da Lei 5.709/71. A credora Nutrien AG Solutions Indústria e Comércio de Produtos Agrícolas Ltda tem como sócias Alberta Ltd (610918) empresa canadense (0,000002) e Nutrien AG Solutions Participações Ltda (99,9999998) e esta tem como sócias Nutrien AG Solutions Argentina S/A - empresa argentina (0,11) e a Alberta Ltd (610918) - empresa canadense (99,89). 2. Em virtude da autorização do INCRA solicitada no item acima, a transmissão da propriedade resolúvel do imóvel deve ser feita através de escritura pública (artigo 8º da Lei 5.709/71)."

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 157/161).

É o relatório.

2. Dispõe a Lei nº 5.709/71 que:

"Art. 1º - O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.

§ 1º - Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.

§ 2º - As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º.

A matéria relativa à interpretação do § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709/71, que para efeito das restrições de aquisição de imóvel rural por estrangeiro equipara a pessoa jurídica brasileira que tenha sede no exterior ou cuja maioria acionária seja estrangeira, foi objeto de apreciação pelo Órgão Especial deste Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo[1].

Em consonância com o entendimento adotado por referido órgão julgador, sobreveio orientação normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo no sentido de que: "o § 1.º do artigo 1.º da Lei n.º 5.709/1971 não foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988, de sorte a dispensar os tabeliães e oficiais de registro de observarem as restrições e as determinações impostas pela Lei n.º 5.709/1971 e pelo Decreto n.º 74.965/1974, bem como do cadastramento no Portal do Extrajudicial, em relação às pessoas jurídicas brasileiras cuja maioria do capital social se concentre em poder de estrangeiros residentes fora do Brasil ou de pessoas jurídicas com sede no exterior." (Parecer nº 461/2012-E, proferido nos autos do Processo CG nº 83.224/2010, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador José Renato Nalini, por decisão datada de 05.12.2012).

O tema voltou a ser debatido perante o Supremo Tribunal Federal, em virtude de ação ajuizada pela União e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária Incra contra o Estado de São Paulo (Ação Civil Originária nº 2.463), visando a declaração de nulidade da orientação normativa contida no Parecer nº 461/2012-E da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, acima transcrito, para o fim de lhes assegurar a atribuição de autorizar, ou não, a aquisição de propriedade rural, no Brasil, por pessoas jurídicas brasileiras cuja maioria do capital social pertença a estrangeiros residentes no exterior ou com sede em outro país.

Em atenção à liminar[2] deferida pelo ilustre Ministro Marco Aurélio nos autos da referida ação, foi publicado o Comunicado CG nº 1577/2016 (DJe de 08.09.2016), nos seguintes termos:

"COMUNICADO CG Nº 1577/2016

PROCESSO Nº 2010/83224 - A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA que, nos Autos da Ação Cível Originária ACO 2463 Distrito Federal, foi deferida pelo Excelentíssimo Senhor Ministro do Supremo Tribunal Federal, liminar suspendendo os efeitos do Parecer nº 461/12-E, de 03/12/2012, acolhido por r. decisão de 05/12/2012, do Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que dispensou os Tabeliães e Oficiais de Registro de observarem as restrições e determinações impostas pela Lei nº 5709/1971 e pelo Decreto nº 74965/1974 e do cadastramento no Portal do Extrajudicial, em relação às pessoas jurídicas brasileiras cuja maioria do capital social se concentre em poder de estrangeiros residentes fora do Brasil ou de pessoas jurídicas com sede no exterior, até o julgamento definitivo da ação."

Ou seja, a orientação que dispensava os Tabeliães e Oficiais de Registro de observarem as restrições e determinações

impostas pela Lei nº 5.709/1971 e pelo Decreto nº 74.965/1974 e do cadastramento no Portal do Extrajudicial, em relação às pessoas jurídicas brasileiras cuja maioria do capital social se concentre em poder de estrangeiros residentes fora do Brasil ou de pessoas jurídicas com sede no exterior, está suspensa.

Logo, estando suspensa a dispensa antes autorizada, prevalecem as restrições e determinações trazidas pela Lei nº 5.709/1971 e pelo Decreto nº 74.965/1974 que, assim, devem ser observadas pelos Tabeliães e Oficiais de Registro.

E considerando que, até a presente data, não há notícia do julgamento da ACO 2463 pelo E. Superior Tribunal Federal³, tal orientação vem sendo cumprida pelas serventias extrajudiciais do Estado de São Paulo. Nesse sentido, e não como interpretou a apelante, é o Parecer nº 182/2018-E nos autos do Processo nº 2018/00063613 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Acrescente-se que, sobre a aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira, assim dispõem as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

"Capítulo XVI, Subseção II - Dos Imóveis Rurais

70. A pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil somente pode adquirir bens imóveis rurais, seja qual for a extensão, mediante a prévia aprovação do Ministério da Agricultura.

(...)

74. Quando o adquirente de imóvel rural for pessoa jurídica estrangeira, da escritura pública correspondente à aquisição constará, obrigatoriamente, a aprovação pelo Ministério da Agricultura, os documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para seu funcionamento no Brasil e, nos casos previstos no § 3.º do art. 12 da Lei n.º 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no § 3.º do art. 5.º do Decreto 74.965, de 26 de novembro de 1974, a autorização do Presidente da República.

74.1. O prazo de validade do deferimento do pedido é de 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser lavrada a escritura.

75. O Tabelião de Notas, que lavrar escritura que viole as prescrições legais atinentes à aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, e o Oficial de Registro de Imóveis, que a registrar, responderão civil e criminalmente por tais atos".

E também:

"Subseção VIII - 1. Do Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros

97. O Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros terá o formato e os lançamentos preconizados no regulamento da lei que o instituiu.

97.1. A escrituração deste livro não dispensa a correspondente do Livro nº 2 de Registro Geral.

(...)

99. Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é da essência do ato a escritura pública, sendo vedado ao registrador, sob pena de responsabilidade, registrar títulos que não atendam aos requisitos legais.

(...)

103. Aplicam-se as mesmas restrições relativas à aquisição de imóvel rural por estrangeiro aos casos de fusão ou incorporação de empresas, de alteração de controle acionário de sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira."

Nesse cenário, havendo expressas disposições legais e normativas sobre o tema e, ainda, considerando que a alienação fiduciária transfere a propriedade resolúvel, o que também justifica a exigência de autorização quando o credor é estrangeiro, mostra-se correta a recusa formulada pelo registrador. Por conseguinte, há que ser mantida a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

Notas:

[1] TJSP; Mandado de Segurança Cível 0058947-33.2012.8.26.0000; Relator (a): Guerrieri Rezende; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo; Data do Julgamento: 12/09/2012; Data de Registro: 05/10/2012.

[2] Andamento processual: 01/09/2016 - Liminar deferida - Por MIN. MARCO AURÉLIO. Em 1/9/2016. "...3. Defiro a liminar pleiteada para suspender os efeitos do parecer nº 461/12-E da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, até o julgamento definitivo desta ação. 4. Considerada a identidade de objetos, apensem este processo ao revelador da arguição de descumprimento de preceito fundamental nº 342, para julgamento conjunto. 5. Pronunciem-se os autores acerca da contestação. 6. Vindo ao processo a manifestação, colham o parecer da Procuradoria-Geral da República. 7. Publiquem."

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação Cível nº 1006984-12.2018.8.26.0047

ACÓRDÃO

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1006984-12.2018.8.26.0047

Registro: 2020.0000413360

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006984-12.2018.8.26.0047, da Comarca de Assis, em que é apelante TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ASSIS.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento à apelação para afastar os óbices apresentados pelo Sr. Oficial Registrador e julgar improcedente a dúvida, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 5 de junho de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1006984-12.2018.8.26.0047

Apelante: TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A

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

VOTO Nº 31.098

Registro de Imóveis - Título judicial - Servidão administrativa - Dúvida julgada procedente pela MM.^a Juíza Corregedora Permanente - Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR) que não pode ser imposta à concessionária de serviço público - Emolumentos que devem ser fixados segundo a avaliação estabelecida na ação judicial, nos moldes do art. 7º, parágrafo único, da Lei Estadual nº 11.331/2002 - Exigências afastadas com base em precedentes do Conselho Superior da Magistratura - Especialidade objetiva - Impossibilidade de identificar a servidão dentro da área do imóvel atingido, em razão da ausência de planta e memorial descritivo com pontos de amarração - Óbice mantido - Nega-se provimento ao recurso de apelação.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto por Triângulo Mineiro Transmissora S.A. em face da r. sentença proferida pela MM.^a Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Assis/SP, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a recusa de registro de servidão administrativa junto à matrícula nº 1.963 daquela serventia extrajudicial (fl. 89/92), confirmando os óbices apresentados na nota devolutiva emitida pelo registrador (fl. 12/13).

Afirma a apelante, em síntese, que a servidão administrativa está perfeitamente descrita no memorial descritivo e planta do imóvel apresentados em conformidade com a prova pericial elaborada nos autos do Processo nº 1007599-41.2014.8.26.0047, da 3ª Vara Cível da Comarca de Assis/SP, o que afasta qualquer dúvida de que esteja inserida nos limites da propriedade rural denominada Fazenda Bom Retiro, objeto da matrícula nº 1.963. Aduz, assim, que a obrigação de providenciar o georreferenciamento do imóvel serviente é do proprietário da área, sobretudo porque a servidão administrativa já está devidamente georreferenciada. Ainda, sustenta não estar obrigada à inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural - CAR, bem como que as custas e os emolumentos deve ser calculados com base no valor econômico apurado na ação judicial que instituiu a servidão administrativa (fl. 115/132).

O Sr. Oficial de Registro manifestou-se nos autos, insistindo na manutenção da r. decisão recorrida (fl. 177/182).

A D. Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer (fl. 207/212).

É o relatório.

2. A apelante, concessionária de serviço público de transmissão de energia elétrica, por sentença proferida em ação judicial teve instituída, em seu favor, servidão administrativa sobre uma faixa de terras, declarada de utilidade pública, inserida em imóvel rural objeto da matrícula nº 1.963 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Assis/SP.

Contudo, o mandado judicial expedido nos autos da ação de instituição de servidão administrativa (Processo nº 1007599-41.2014.8.26.0047, da 3ª Vara Cível da Comarca de Assis/SP), apresentado a registro pela apelante, foi negativamente qualificado pelo Sr. Oficial Registrador, que apresentou as seguintes exigências: i) apresentar a planta e memorial descritivo do imóvel serviente, com a localização da respectiva servidão, a fim de que seja preservado o princípio da especialidade objetiva, e juntar a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, devidamente quitada, emitida pelo profissional responsável pelo levantamento; ii) apresentar comprovação da inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR do imóvel objeto da matrícula nº 1.963; iii) juntar a última declaração do ITR, bem como a certidão negativa de débitos do ITR, para fins de cálculo das custas e emolumentos devidos para a prática do ato registrário.

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registrais, conforme disposto no item 119 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça¹, vigente à época da qualificação (atual item 117). Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial².

No que diz respeito à necessidade de prévia inscrição do imóvel serviente junto ao Cadastro Ambiental Rural - CAR e de apresentação da documentação relativa ao ITR, importa anotar que este C. Conselho Superior da Magistratura, apreciando hipótese bastante semelhante àquela versada nos presentes autos, entendeu, recentemente, que as exigências formuladas pelo registrador não merecem subsistir. A propósito, assim ficou decidido:

"Registro de Imóveis - Servidão administrativa instituída por decisão judicial - I - Exigência de prévia averbação da inscrição do imóvel serviente no Cadastro Ambiental Rural - CAR que não deve subsistir. 'Servidão administrativa' não se confunde com 'servidão de passagem' para os fins do item 125.2 das NSCGJ - Informações que integram o CAR devem partir do proprietário ou possuidor do bem imóvel (objeto da inscrição), nos moldes da Lei nº 12.651/2012 e do Decreto nº 7.830/2012, e não da empresa concessionária do serviço público de transmissão de energia elétrica, até mesmo porque têm o condão de criar restrições de uso para os primeiros (delimitação dos remanescentes de vegetação

nativa, das Áreas de Preservação Permanente, das Áreas de Uso Restrito, das áreas consolidadas e, caso existente, também da localização da Reserva Legal, nos moldes do art. 29, §1º, III, da Lei nº 12.651/2012) - Elaboração do CAR pela empresa concessionária que acarretaria, ainda, ônus desproporcional à extensão do direito de servidão administrativa - II - Emolumentos que devem ser fixados em consideração à avaliação estabelecida na demanda judicial, nos moldes do art. 7º, parágrafo único, da Lei Estadual nº 11.331/2002 - Recurso provido, para afastar a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Assis-SP" (TJSP; Apelação Cível nº 1002363-69.2018.8.26.0047; Relator (a): Pereira Calças (Presidente Tribunal de Justiça); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Assis - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2019; Data de Registro: 21/05/2019).

Para efetiva compreensão das razões que levaram ao afastamento dos referidos óbices pelo C. Conselho Superior da Magistratura, vale a transcrição de parte do voto vencedor proferido nos autos da Apelação nº 1002363-69.2018.8.26.0047:

"O Cadastro Ambiental Rural, criado pela Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal), consiste em registro público eletrônico integrante do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente SINIMA, contemplando, nos termos do art. 5º do Decreto nº 7.830/2012, 'os dados do proprietário, possuidor rural ou responsável direto pelo imóvel rural, a respectiva planta georreferenciada do perímetro do imóvel, das áreas de interesse social e das áreas de utilidade pública, com a informação da localização dos remanescentes de vegetação nativa, das Áreas de Preservação Permanente, das Áreas de Uso Restrito, das áreas consolidadas e da localização das Reservas Legais.' Cuidando-se de pequena propriedade familiar, a planta georreferenciada pode ser substituída por croqui que indique o perímetro do imóvel, as Áreas de Preservação Permanente e os remanescentes que formam a Reserva Legal, consoante art. 8º, caput, do mesmo Decreto.

As informações acima listadas, ante a sua complexidade e significativa extensão, devem ser fornecidas pelo proprietário ou possuidor do imóvel, conforme determina o art. 29, §1º, da Lei nº 12.651/2012 ('A inscrição do imóvel rural no CAR deverá ser feita, preferencialmente, no órgão ambiental municipal ou estadual, que, nos termos do regulamento, exigirá do proprietário ou possuidor rural: I identificação do proprietário ou possuidor rural; II comprovação da propriedade ou posse; III identificação do imóvel por meio de planta e memorial descritivo, contendo a indicação das coordenadas geográficas com pelo menos um ponto de amarração do perímetro do imóvel, informando a localização dos remanescentes de vegetação nativa, das Áreas de Preservação Permanente, das Áreas de Uso Restrito, das áreas consolidadas e, caso existente, também da localização da Reserva Legal').

Outrossim, dispõe o art. 5º, §4º, do Decreto nº 7.830/2012, que 'a atualização ou alteração dos dados inseridos no CAR só poderão ser efetuadas pelo proprietário ou possuidor rural ou representante legalmente constituído.'

É certo que, uma vez efetivada a inscrição no CAR, a averbação do respectivo número junto ao Cartório de Registro de Imóveis pode ser feita por iniciativa de 'qualquer pessoa', como prevê o item 125.3 do capítulo XX das NSCGJ.

Contudo, nos casos em que o proprietário ou possuidor deixou de realizar o cadastro ambiental (hipótese sub examine), não se pode exigir que o titular de servidão administrativa promova, por si mesmo, a regularização do imóvel perante o SINIMA, para só então solicitar a averbação do respectivo número ao CRI e obter, finalmente, o registro do direito de servidão.

Primeiro, porque, como visto, as informações que integram o CAR devem partir do proprietário ou possuidor do bem imóvel (objeto da inscrição), nos moldes da Lei nº 12.651/2012 e do Decreto nº 7.830/2012. Até mesmo porque a inscrição no CAR, por demandar a 'localização dos remanescentes de vegetação nativa, das Áreas de Preservação Permanente, das Áreas de Uso Restrito, das áreas consolidadas e, caso existente, também da localização da Reserva Legal' (art. 29, §1º, III, da Lei nº 12.651/2012), tem o condão de criar restrições de uso (obrigações de não fazer) para o proprietário ou possuidor. Não parece adequado, nesse contexto, que o titular de servidão administrativa, a qual atinge apenas uma fração do imóvel serviente (diminuta, no mais das vezes), possa estabelecer os limites de uso e fruição de todo o imóvel, afetando direitos alheios (do proprietário e do possuidor). Segundo, porque a elaboração do CAR pela empresa concessionária acarretaria ônus desproporcional à extensão do direito de servidão administrativa, podendo prejudicar, em última análise, o atendimento dos interesses da coletividade.

(...)

Possível imaginar, ainda, os efeitos negativos potencializados em escala nacional, caso exigidas tais providências das concessionárias de energia elétrica, para todas as propriedades sem CAR pelas quais passem as redes de transmissão.

(...)

É preciso salientar, no entanto, que a Lei nº 12.651/2012 dispensa a criação de Reserva Legal sobre 'áreas adquiridas ou desapropriadas por detentor de concessão, permissão ou autorização para exploração de potencial de energia hidráulica, nas quais funcionem empreendimentos de geração de energia elétrica, subestações ou sejam instaladas linhas de transmissão e de distribuição de energia elétrica' (art. 12, §7º). Logo, nesse cenário, a delimitação da Reserva Legal continua a cargo do proprietário, que deve excluir do cálculo da Reserva o trecho abrangido pela utilidade pública (art. 23, inciso I, da Instrução Normativa MMA nº 02/2014).

(...)

Sustenta o Sr. Oficial que a exibição da declaração de ITR se prestaria à verificação do 'maior valor' entre aqueles arrolados nos incisos I a III do art. 7º (preço do imóvel, valor lançado para fins de ITR ou base de cálculo do ITBI), conforme dispõe o caput do mesmo dispositivo. Todavia, o caso em análise subsume-se ao parágrafo único do art. 7º, que vincula a base de cálculo dos emolumentos ao valor atribuído à coisa em sede de ação judicial ou procedimento fiscal (exceção à regra do caput). Assim, a quantia indenizatória fixada em favor do proprietário do imóvel (art. 40 do Decreto-Lei nº 3.365/1941) dá a justa dimensão patrimonial da servidão, devendo ser utilizada como parâmetro na apuração das despesas registrares".

No mais, em que pese a realização de prova técnica no bojo da ação judicial em que instituída a servidão administrativa em favor da apelante, com a indicação das coordenadas geográficas e geodésicas da área (fl. 26), não foram apresentados, nestes autos, planta ou memorial descritivo com pontos de amarração que permitam identificar em que parte da matrícula nº 1.963 se encontra a área sujeita à servidão.

São diversos os precedentes deste Egrégio Conselho Superior da Magistratura no sentido de que o registro da servidão administrativa se submete a todos os princípios informadores dos registros públicos[3]. A propósito, já ficou decidido que:

"Registro de Imóveis - Dúvida Inversa - Carta de sentença - Servidão administrativa - Princípio da especialidade objetiva - Impossibilidade de identificar a servidão dentro da área de cada um dos imóveis atingidos, em razão da descrição deficiente nas respectivas matrículas - Dúvida julgada procedente - Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1005785-19.2017.8.26.0037; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Araraquara - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2018; Data de Registro: 19/12/2018).

No referido voto, ficou expressamente consignado que:

"A servidão administrativa proporciona utilidade para o prédio dominante e grava o prédio serviente, que pertence a proprietário diverso, com força de limitação administrativa. Uma vez registrada, grava o direito real em favor de seu titular, no caso, a Administração Pública ou suas concessionárias.

Ora, não se pode admitir a constituição de um direito real sem a necessária certeza sobre a amarração da área objeto da servidão à base territorial sobre a qual está sendo implantada.

É verdade que as servidões administrativas não possuem natureza similar à da desapropriação, como modo de aquisição de domínio; entretanto, de outro enfoque, traduzem gravame e limitam o exercício da propriedade, com natureza pública, instituído sobre imóvel alheio.

Não se pode falar em mitigação da especialidade objetiva para atos de registro constitutivo de um novo direito real, sob pena de ofensa a todos os princípios de segurança jurídica e publicidade afetos ao serviço de registro imobiliário."

Assim sendo, correta a exigência formulada pelo registrador, quanto à necessidade de apresentação de planta e memorial descritivo do imóvel objeto do imóvel serviente, com a localização da respectiva servidão, a fim de que seja preservado o princípio da especialidade objetiva.

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

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

Notas:

[1] 119. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.

[2] Apelação Cível nº 413-6/7; Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344; Apelação Cível nº 1001015-36.2019.8.26.0223.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação Cível nº 1007778-97.2020.8.26.0100

ACÓRDÃO

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1007778-97.2020.8.26.0100

Registro: 2020.0000413387

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007778-97.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FRANCISCO CARLOS FAGIONATO, é apelado OFICIAL DO 4º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

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

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

São Paulo, 5 de junho de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1007778-97.2020.8.26.0100

Apelante: Francisco Carlos Fagionato

Apelado: Oficial do 4º Registro de Imóveis da Comarca da Capital

VOTO Nº 31.172

Registro de Imóveis - Escritura pública de permuta de bens imóveis de valores venais distintos, sem torna - Acréscimo patrimonial de forma não onerosa a caracterizar doação - Ausência de comprovação de recolhimento de Imposto de Transmissão causa mortis - ITCMD - Dever do Oficial de velar pelo seu recolhimento, exigindo a apresentação das respectivas guias - Óbice mantido - Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação interposta por FRANCISCO CARLOS FAGIONATO em face da r. sentença de fl. 56/59, que manteve a recusa levantada pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, negando registro de escritura pública em razão da não apresentação de prova de quitação do ITCMD.

Da nota devolutiva de fl. 07 constou o seguinte óbice:

"Tendo em vista que os imóveis da permuta possuem valores dispares, ou seja, não são equivalentes, apresentar guia devidamente recolhida do ITCMD sobre a diferença do valor existente entre eles, nos termos do Art. 1º, II, Art. 6º, II, a e Arts. 13 e 16, todos do Decreto Estadual n.º 46.655, de 01 de abril de 2002.

Neste sentido: processos nºs 1095880-08.2014.8.26.0100, 1003262-68.2019.8.26.0100 e 1047284-17.2019.8.26.0100, todos da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital e Corregedor Permanente desta Serventia".

Em suas razões, o recorrente afirma que a negativa não se aplica, já que a escritura pública envolveu permuta simples de imóveis sem torna, com valor atribuído aos imóveis pelos proprietários, prerrogativa que lhes é exclusiva, visto que os valores são subjetivos e de livre escolha das partes. Não se pode, ademais, atribuir ao negócio jurídico a chamada renúncia, que não é presumida. E, mesmo eventual renúncia expressa não constituiria fato gerador de ITCMD. Ao final, pugnou pelo provimento da apelação.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 89/92).

É o relatório.

2. O recurso não merece provimento.

Versa a questão sobre a possibilidade de se efetuar o registro de escritura pública de permuta de bens imóveis com valores venais diversos e sem torna, sem que haja prova de recolhimento do ITCMD.

Consoante escritura pública de fl. 08/14, FRANCISCO CARLOS FAGIONATO e sua mulher MARINA BORGES FAGIONATO e GUILHERME BORGES FAGIONATO e ROSANA ALVES BEZERRA permutaram dois imóveis a eles pertencentes matriculados sob os nºs 184.567 e 184.584 no 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, possuindo cada um deles valor venal de R\$105.744,42 e valor atribuído para efeito da permuta de R\$163.965,00, com os imóveis matriculados no 4º Registro de Imóveis da Capital-SP sob os nºs 85.501 e 85.502, com valor venal de referência de R\$362.399,00 e R\$131.921,00, e valor atribuído para efeito da permuta de R\$281.364,00 e R\$46.566,00, respectivamente.

O valor dos imóveis permutados atribuído pelos permutantes foi de R\$ 327.930,00, não havendo torna ou reposição.

Não se ignora que, se tratando de ITCMD, este Conselho Superior da Magistratura tem seguido a linha de que, em regra, não cabe ao Oficial Registrador aferir a regularidade do valor apurado a título do referido imposto:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - FORMAL DE PARTILHA - Registro negado, ao argumento de recolhimento a menor de ITCMD - Impossibilidade - Não pode o Sr. Oficial obstar registro por entender que o valor recolhido a título de tributo é inferior ao devido - Dúvida improcedente - Recurso provido." (Apelação n.º 1066691-48.2015.8.26.0100, Rel. Des. PEREIRA CALÇAS).

Contudo, a hipótese não envolve a regular apuração de valor recolhido, mas sim de efetivo não recolhimento.

Com efeito, o Art. 289 da Lei nº 6.015/73 é expresso ao indicar que é dever do registrador fiscalizar o pagamento dos tributos incidentes:

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

A omissão do titular da delegação pode levar à sua responsabilidade solidária no pagamento do tributo, nos termos do Art. 134, VI, do Código Tributário Nacional-CTN, não se olvidando, também, de seu dever de analisar a natureza dos negócios apresentados a registro, evitando-se simulações ou até omissões culposas que tragam prejuízos ao Fisco.

No caso, o negócio jurídico entabulado, permuta de bens imóveis de valores venais distintos sem haver torna ou reposição em dinheiro, gera acréscimo patrimonial de forma não onerosa àquele que recebe o bem de maior valor, a caracterizar doação, nos termos da legislação civil vigente.

"Art.538, CC: Considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra".

Outro não é o entendimento jurisprudencial a respeito:

DECADÊNCIA ITCMD - Não ocorrência - Inteligência do art. 173, inc. I do CTN - Créditos tributários constituídos antes de decorrido o prazo decadencial - Preliminar prejudicial de mérito afastada - APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO ANULATÓRIA DE AUTO DE INFRAÇÃO - ITCMD - Alegação de que se firmou contrato de permuta sem torna a título oneroso, de forma a não incidir o imposto estadual Inadmissibilidade - Autuação baseada nas informações prestadas na Declaração do Imposto de Renda Pessoa Física onde foram informadas as transferências de valores a título de doação - Admissibilidade - Doação, todavia, que ocorreu em valor menor ao apurado pela fiscalização - Doação relativa a diferença de valores (venais) entre os imóveis permutados - ITCMD que deve recair sobre esta diferença - Minoração do valor autuado que se impõe - Multa confiscatória - Não observada - Conversão do depósito em renda em favor da Fazenda - Possibilidade após o trânsito em julgado R. sentença parcialmente reformada - Recursos da autora e da ré parcialmente providos. (Apelação Cível: 1003390-40.2016.8.26.0053, SILVIA MEIRELLES RELATORA).

Nestes termos, assiste razão ao I. Registrador ao exigir a apresentação de guia recolhida do ITCMD sobre a diferença do valor existente entre os imóveis, à luz do que dispõem os Arts. 1º, II, 6º, II, a, e 13 e 16, todos do Decreto Estadual nº 46.655/2002:

"Artigo 1.º - O imposto incide sobre a transmissão de qualquer bem ou direito havido:

II - por doação.

Artigo 6.º - Fica isenta do imposto

II - a transmissão por doação:

cujo valor não ultrapassar 2.500 (duas mil e quinhentas) UFESPs;

Artigo 13 - O valor da base de cálculo é considerado na data da abertura da sucessão, do contrato de doação ou da avaliação, devendo ser atualizado monetariamente, a partir do dia seguinte, segundo a variação da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo - UFESP, até a data prevista na legislação tributária para o recolhimento do imposto.

Artigo 16 - O valor da base de cálculo, no caso de bem imóvel ou direito a ele relativo será (Lei 10.705/00, art.13):

I - em se tratando de:

a) urbano, não inferior ao fixado para o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana IPTU".

Neste cenário, não colhe o argumento do recorrente no sentido de ser prerrogativa dos proprietários a atribuição de valores aos imóveis objeto da permuta.

E, como bem ressaltado na r. sentença recorrida, não se está a exigir que toda permuta entre bens imóveis seja feita entre bens de idêntico valor. Não se caracteriza doação tributável, por exemplo, quando a diferença for irrisória, ou seja, inferior ao limite de isenção previsto em lei estadual.

No presente caso, contudo, a cessão patrimonial é relevante, presumindo-se a doação, in casu no valor de de R\$282.831,16.

Por epítome, se conclui que, de fato, incabível o registro buscado, com a manutenção do óbice suscitado pelo Sr. Oficial Registrador.

3. Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 1012031-75.2019.8.26.0032

Registro: 2020.0000377317

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012031-75.2019.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante MEIRE GOMES DE CARVALHO STRINGHETA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ARAÇATUBA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram do recurso e julgaram a dúvida prejudicada, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 15 de maio de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1012031-75.2019.8.26.0032

Apelante: Meire Gomes de Carvalho Stringheta

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

VOTO Nº 31.155

Dúvida - Apelação - Formal de partilha - Nota de devolução exigindo regularização do formal de partilha e de comprovação do recolhimento do ITCMD ou da isenção homologada - Impugnação parcial pelo interessado - Exigência de comprovação do recolhimento do ITCMD ou da isenção não impugnada - Ausência de demonstração de atendimento da exigência antes do pedido para suscitação de dúvida - Impossibilidade de conhecimento da dúvida, pena de transformar a decisão em consulta, não resultando no comando de registro ou sua recusa de forma absoluta - Recurso não conhecido - Dúvida julgada prejudicada.

1. Trata-se de apelação interposta por Meire Gomes de Carvalho Stringheta, visando à reforma da sentença que acolheu a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Araçatuba, determinando a retificação da partilha antes do registro do título na matrícula (fl. 81/83).

A nota de devolução do Oficial de Registro de Imóveis apresentou os seguintes motivos para a recusa ao registro do título: "1. Consoante se verifica no R-04 da matrícula nº 54.760, o autor da herança EDSON ROBERTO STRINGHETA figura como proprietário da parte ideal de 50% do imóvel (em comunhão com a sua cônjuge), e não 33,33% como constou no formal de partilha. Os bens pertencentes ao de cujus em comunhão com a sua cônjuge devem ser relacionados integralmente, e não apenas a parte ideal que lhe pertencia, uma vez que a lei processual civil exige que todo o bem seja levado a inventário, posto que é nessa que se extrema o que é meação e o que é herança, ou seja, a meeira tem a sua parte resguardada, a qual não se confunde com a herança, nada adquirindo ela, apenas conservando aquilo que já tinha e que estava no condomínio do casal. Dessa forma, aditar o presente título para constar que dos bens partilhados trata-se de 50% do imóvel, bem assim o plano de partilha que a metade (25%) permanecerá com a viúva meeira, e a outra metade com os herdeiros filhos (12,5% para cada um), a fim de dar cumprimento aos princípios

da continuidade e da disponibilidade, princípios formais imprescindíveis a qualquer registro. Nesse sentido, Apelação Cível nº 670-6/9, do Conselho Superior da Magistratura, e o decidido no Processo nº 0001859-67.2014.8.26.0032, da Corregedoria Permanente desta Serventia Imobiliária. 2. Comprovar o recolhimento ou a isenção do ITCMD - imposto sobre transmissão, referente ao falecimento de Edson Roberto Stringheta, apresentando cópia autenticada ou original da GARE devidamente recolhida ou a declaração de isenção homologada pelo Posto Fiscal e pela Procuradoria Estadual (Lei nº 10.705/00, alterada pela Lei nº 10.992/01 e artigo 289 da Lei de Registros Públicos)" (fl. 1-2).

O recurso sustenta, em resumo, que o imóvel deixado pelo de cujos era objeto de condomínio entre este, a apelante e um filho, ensejando a divisão somente da parcela correspondente ao autor da herança, sem justificativa para a inclusão, no plano de partilha, da parte de propriedade da viúva. Afirma que a exigência de retificação do formal de partilha desrespeita a decisão judicial que reconheceu a transmissão pelo autor da herança de 33,33% do imóvel, mantendo-se a copropriedade da viúva e do filho nas outras duas partes de 33,33% (fl. 89/98).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 132/133).

É o relatório.

2. É o caso de não conhecimento do presente recurso, prejudicada a dúvida pelo acolhimento parcial presumido das exigências feitas pelo Oficial, eis que inexistente pedido de suscitação de dúvida a respeito ou mesmo manifestação nos autos a respeito.

A nota de exigência emitida pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Araçatuba indica dois fundamentos distintos para a recusa ao ingresso do título. O primeiro, a necessidade de retificação do formal de partilha, eis que não respeitado o princípio da continuidade registral e da disponibilidade. O segundo, a necessidade de comprovação do recolhimento do ITCMD ou homologação da isenção pelo Posto Fiscal e pela Procuradoria Estadual.

O pedido de suscitação de dúvida indica impugnação apenas de um dos fundamentos, qual seja, a necessidade de regularização do formal de partilha, sem comprovar o cumprimento da exigência constante do item 2 da nota de devolução.

Silente o pedido de suscitação de dúvida quanto à exigência de comprovação do recolhimento do tributo ou sua isenção e sem que se demonstre tempestivamente o cumprimento daquilo que não questionado, tem-se por conclusão a impugnação apenas parcial da nota devolutiva, o que impede o conhecimento da presente dúvida.

Há, portanto, concordância parcial com as exigências, prejudicando o conhecimento da dúvida.

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

A impugnação parcial das exigências formuladas, ainda que decorrente de concordância parcial tácita por força da não impugnação específica da exigência ou a comprovação de seu atendimento, prejudica o exame da dúvida, porque permanecerá um dos óbices que impede o ingresso do título no registro imobiliário.

O art. 186 da Lei nº 6.015/73 assegura o direito à qualificação e ao registro do título conforme a perfeita ordem cronológica de sua apresentação e protocolo, o que impede que eventuais títulos representativos de direitos conflitantes apresentados em segundo lugar obtenham preferência sobre aqueles que foram objeto de prenotação anterior.

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

Assim, o não cumprimento de uma das exigências e sua não impugnação gera a impossibilidade de conhecimento da dúvida, pois se corre o risco da decisão não gerar seu cumprimento irrestrito, acaso não atendida a exigência não impugnada, o que transformaria o procedimento de dúvida em meio de consulta ao Juiz Corregedor Permanente, o que não se admite (TJSP CSM Ap. 000.608.6/7-00 rel. Des. Gilberto Passos de Freitas j. 21.12.2006).

Ou, ainda, não acolhida a dúvida, restará um requisito não atendido, impedindo-se o registro e afastando o comando positivo necessariamente binário registre-se ou não o título emitido nos procedimentos de dúvida registral.

3. Ante o exposto, pelo meu voto, não conheço do recurso e julgo a dúvida prejudicada.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Embargos de Declaração Cível nº 1017975-51.2019.8.26.0196/50000

ACÓRDÃO

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Embargos de Declaração Cível nº 1017975-51.2019.8.26.0196/50000

Registro: 2020.0000413382

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1017975-51.2019.8.26.0196/50000, da Comarca de Franca, em que é embargante BRUNO FRANCHINI GARCIA DE ANDRADE, é embargado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE FRANCA.

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

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

São Paulo, 5 de junho de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Embargos de Declaração Cível nº 1017975-51.2019.8.26.0196/50000

Embargante: Bruno Franchini Garcia de Andrade Embargado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca

VOTO Nº 31.169

Embargos de Declaração - Dúvida inversa - Título não prenotado - Insurgência contra o relatório - Indicação exaustiva das teses arguidas pelo embargante que em nada atinge o conteúdo da decisão de não conhecimento do recurso - Embargos de declaração rejeitados.

1. BRUNO FRANCHINI GARCIA DE ANDRADE opõe embargos de declaração contra o v. acórdão de fl. 1236/1240. Em suma, sustenta que o relatório apresentado não indicou pormenorizadamente os argumentos do recurso de apelação, inconsistência prejudicial ao julgamento.

É o relatório.

2. Pelo meu voto, rejeito os embargos de declaração.

O recurso de apelação não foi conhecido por ausência de prenotação do título.

A não transposição integral das teses apresentadas pelo recorrente em seu recurso de apelação no relatório do acórdão é irrelevante para macular ou prejudicar a decisão tomada pelo colegiado.

3. Ante o exposto, rejeito os embargos de declaração.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação Cível nº 1019895-47.2019.8.26.0071

ACÓRDÃO

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1019895-47.2019.8.26.0071

Registro: 2020.0000377323

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019895-47.2019.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante PAULO VALLE NETTO, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE BAURU.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Julgaram prejudicada a dúvida e não conheceram do recurso, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 26 de maio de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1019895-47.2019.8.26.0071

Apelante: Paulo Valle Netto

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Bauru

VOTO Nº 31.153

Registro de Imóveis - Dúvida - Sentença de procedência para manter o óbice registrário - Insurgência apenas parcial - Dúvida prejudicada - Recurso não conhecido.

1. Cuida-se de recurso de apelação em face da r. sentença de fl. 331/333 de lavra da MM.^a Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Bauru, que julgou procedente a dúvida suscitada, mantendo-se o óbice registrário.

Da nota devolutiva nº 20.648 que qualificou negativamente o título constou que:

"apresentar previamente para registro, o título pelo qual o autor da herança, Dr. Paulo Valle, adquiriu o domínio útil do imóvel situado na avenida Rodrigues Alves (transcrição n.º 24.285), da Igreja Presbiteriana Independente de Bauru (transcrição n.º 11.219), conforme determina o princípio da continuidade, previsto no artigo 195, da Lei Federal n.º 6015/73 e item 49, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Apresentar, ainda, os dados de qualificação pessoal de todos os herdeiros e seus respectivos cônjuges (item 63, capítulo XX, das NSCGJ-SP)."

Em suas razões o apelante insurgiu-se unicamente em face da primeira exigência, pugnando, ao final, pelo provimento do recurso.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou, preliminarmente, pelo não conhecimento do recurso. No mérito, pelo desprovimento da apelação (fl. 389/394).

É o relatório.

2. Com efeito, por meio da r. sentença recorrida, julgou-se procedente a dúvida, mantendo-se o óbice registrário contido na nota devolutiva n.º 20.648.

Em suas razões, o apelante insurgiu-se unicamente em face do primeiro óbice, qual seja, a apresentação prévia para registro, do título pelo qual o autor da herança, Dr. Paulo Valle, adquiriu o domínio útil do imóvel situado na Avenida Rodrigues Alves (transcrição n.º 24.285) da Igreja Presbiteriana Independente de Bauru (transcrição n.º 11.219). Em suma, sustentou que, com a transferência autorizada pelo anterior enfiteuta e pelo Senhorio direto por meio da carta particular de aforamento n.º 1.645, levada a registro na transcrição n.º 24.285, o domínio útil estaria plenamente incorporado ao patrimônio do autor da herança, Paulo Valle, de modo que o formal de partilha dos bens nele descritos estaria apto a registro.

De outro lado, a segunda exigência constante da nota devolutiva de fl. 30 - apresentação dos dados de qualificação pessoal dos herdeiros e cônjuges - não foi satisfeita pelo recorrente ou mesmo por ele impugnada em qualquer momento.

Nestes moldes, o recurso não comporta conhecimento em face da absoluta falta de interesse do apelante.

Conforme é consabido, o procedimento de dúvida é reservado à análise da discordância do apresentante com os motivos que levaram à recusa do registro do título. De seu julgamento, decorrerá a manutenção da recusa, com cancelamento da prenotação, ou a improcedência da dúvida, que terá como consequência a realização do registro (art. 203, II, da Lei n.º 6.015/73).

A impugnação parcial das exigências apontadas pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis prejudica o exame da dúvida, já que, ainda que julgada improcedente (ou procedente, no caso da dúvida inversa), haverá outros óbices não impugnados que prejudicarão o ingresso do título no registro imobiliário.

A anuência parcial quanto às exigências apontadas para o ingresso do título no fôlio real atribui ao procedimento de dúvida natureza consultiva, ou meramente doutrinária. O novo exame de admissibilidade para o futuro registro poderá ser influenciado por eventuais fatos novos, mesmo se o título for apresentado com atendimento das exigências impugnadas.

Esse é o entendimento pacífico deste Conselho Superior da Magistratura:

"Ao contrário do sustentado pelo recorrente, não cabe aqui ao Judiciário se pronunciar acerca da solução cabível para o caso concreto, não se tratando de órgão consultivo, como bem ressaltado pela nobre representante do parquet" (CSM, Processo nº 000.608.6/7-00, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 21/12/2006).

Por essas razões, o reconhecimento de que a dúvida se encontra prejudicada tem como consequência o não conhecimento do recurso.

3. Ante o exposto, julgo prejudicada a dúvida e não conheço do recurso.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação Cível nº 1020648-60.2019.8.26.0602

ACÓRDÃO

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1020648-60.2019.8.26.0602

Registro: 2020.0000339771

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020648-60.2019.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante DERCI SACCONI MACHADO, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE SOROCABA.

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

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

São Paulo, 28 de abril de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1020648-60.2019.8.26.0602

Apelante: Derci Sacconi Machado

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba

VOTO Nº 31.123.

Registro de Imóveis - Carta de arrematação - Modo derivado de aquisição da propriedade - Observância do princípio da continuidade - Indispensável recolhimento do ITBI - Entendimento do Conselho Superior da Magistratura - Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença proferida pelo Juiz Corregedor Permanente do 2º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sorocaba que reconheceu a impossibilidade do registro da carta de arrematação, por inobservância ao princípio da continuidade e falta de recolhimento do ITBI.

Sustenta o apelante a possibilidade do registro sem o cumprimento de qualquer das exigências referidas. Afirma que a arrematação judicial de imóvel é modo originário de aquisição da propriedade, sendo descabido por falta de transmissão o recolhimento do ITBI.

A Doutra Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Decido.

A carta de arrematação expedida pelo Juízo de Direito da 5ª Vara de Sorocaba - em 22/03/2009 - tendo por objeto o bem imóvel da matrícula nº 51.360, do 2º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sorocaba, não comporta registro, sem o regular cumprimento das exigências indicadas na nota devolutiva do Oficial - observância do princípio da continuidade e recolhimento do ITBI.

Diversamente da tese sustentada pelo apelante, a arrematação é forma derivada de aquisição da propriedade, fruto de uma transmissão forçada de propriedade. Conforme leciona Araken de Assis: é ato expropriatório por meio do qual o órgão judiciário transfere coativamente os bens penhorados do patrimônio do executado para o credor ou para outra pessoa (Manual da Execução. Editora Revista dos Tribunais; 14ª edição; São Paulo. 2012. p. 819).

Tratando-se de efetiva transmissão de bem imóvel é indispensável a observância do encadeamento de atos no registro, em prestígio ao princípio da continuidade, afinal, ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade na transmissão ou na oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente (Carvalho, Afrânio de. Registro de imóveis. 2º ed. Rio de Janeiro. Forense. 1977. p. 285).

É exatamente está a posição firmada pelo Colendo Conselho Superior da Magistratura:

[...] A arrematação é forma derivada de aquisição da propriedade. A sentença mencionou posicionamento superado do Conselho Superior da Magistratura, que, no biênio de 2012/2013, entendeu se tratar de modo originário. Tal entendimento, contudo, restou superado no biênio seguinte e, desde então, não remanesce dúvida, no seio do Conselho, sobre a natureza derivada. [...]. (TJSP, Apelação nº 1004442-46.2015.8.26.0590, Conselho Superior da Magistratura, Relator Corregedor Pereira Calças, j. em 10/03/2017).

Registro de imóveis - Arrematação em hasta pública-forma derivada de aquisição da propriedade - Executada que não figura como proprietária do imóvel na respectiva matrícula - Afronta ao princípio da continuidade - Carta de adjudicação do imóvel previamente expedida em favor da executada, mas não levada a registro, que não basta para permitir exceção à continuidade - Recurso desprovido. (Apelação Cível 1009832-65.2014.8.26.0223, Rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. 30/09/2016, DJ: 08/11/2016).

Conforme apontado na nota devolutiva do Registrador de Imóveis nem todos os proprietários do imóvel foram réus na ação de extinção de condomínio e nem todos que foram réus são proprietários do imóvel (fl. 01); (...) segundo a matrícula nº 51.360, além das pessoas que compareceram o polo passivo da ação, são proprietários do imóvel Viviane Martins Bonilha, Luciane Martins Bonilha, Elcio Guerrazzi e sua esposa Francisca Messina Guerrazzi e Eugênia Pieruccini Guerrazzi; segundo consta da matrícula 51.360, Armando Guerrazzi era casado com Nahir de Camargo Guerrazi e da inicial, consta que o Espólio do mesmo é representado pela viúva Dulce Guerrazi, esclarecer este fato, e se for o caso, providenciar os registros e averbações necessários; da inicial não constou o nome da proprietária Vera Ornela Cecantini Fontes, esposa de Petro Alcântara de Almeida Pontes; do proprietário Fernando Pratis da Fonseca, marido da proprietária Mercedes Guerrazzi Pratis da Fonseca (fl. 15).

As exigências são legítimas e devem ser cumpridas em respeito ao necessário encadeamento de atos no registro.

Em arremate, vale salientar que havendo efetiva transmissão de bem imóvel - dos executados para o arrematante - seria indispensável o recolhimento do imposto de transmissão (ITBI), inclusive para expedição da própria carta de arrematação, na forma do art. 901, § 2º do Código de Processo Civil: a carta de arrematação conterà a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da existência de eventual ônus real ou gravame.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Apelação Cível nº 1065195-45.2019.8.26.0002

ACÓRDÃO

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1065195-45.2019.8.26.0002

Registro: 2020.0000377304

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1065195-45.2019.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SONIA REGINA MALFI, é apelado 3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram do recurso e julgaram a dúvida prejudicada, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 28 de abril de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1065195-45.2019.8.26.0002

Apelante: Sonia Regina Malfi

Apelado: 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

VOTO Nº 31.139

Registro de Imóveis - Irresignação apenas parcial que prejudica a dúvida e impede o acolhimento do recurso - Recurso não conhecido.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto por Sonia Regina Malfi contra a r. sentença (fl. 269/273) que julgou prejudicada a dúvida suscitada pelo Oficial do 3º Registro de Imóveis da Capital/SP ante a irresignação apenas parcial das exigências no tocante ao registro de doação, com reserva de usufruto e escritura de renúncia de usufruto, referente ao imóvel matriculado sob nº 38.917.

Os óbices registrários referem-se: a) ausência do título aquisitivo dos doadores, ou seja, do formal de partilha dos bens deixados por Alberto Malfi, em consonância com o princípio da continuidade; b) os doadores Sonia Regina Malfi Correia Cigarro e seu marido José Manuel Correia Cigarro estão com seus bens indisponíveis, conforme consulta feita a Central de Indisponibilidade de Bens. Juntou documentos às fl. 105/262.

A apelante aduz em síntese, que o registro da indisponibilidade do bem se deu após a doação realizada por escritura pública, título que se pretende registrar; que a recorrente não era mais casada e não possuía vínculo patrimonial com o ex-marido; que outras doações foram registradas sem problemas. Apresentou documentos às fl. 29/83.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso, por tratar-se de irresignação parcial. Conhecida a apelação, opinou pelo não provimento (fl. 309/312).

É o relatório.

2. O recurso não merece ser conhecido, restando prejudicada a dúvida.

O Oficial do 3º Registro de Imóveis da Capital apresentou nota devolutiva com duas exigências: a) ausência do título aquisitivo dos doadores, ou seja, do formal de partilha dos bens deixados por Alberto Malfi, em consonância com o princípio da continuidade; b) os doadores Sonia Regina Malfi Correia Cigarro e seu marido José Manuel Correia Cigarro estão com seus bens indisponíveis, conforme consulta feita a Central de Indisponibilidade de Bens.

O interessado impugnou apenas a segunda exigência. Observo que a suscitante não demonstrou irresignação em relação à necessidade de apresentação do título aquisitivo dos doadores, ou seja, do formal de partilha dos bens deixados por Alberto Malfi, insurgindo-se apenas contra a ordem de indisponibilidade de bens dos doadores.

O juízo recorrido, acertadamente, não conheceu da dúvida ante a irresignação parcial.

A concordância parcial com as exigências do Oficial prejudica a dúvida, que só admite duas soluções: a determinação do registro do título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava no momento em que surgida dissensão entre a apresentante e o Oficial de Registro de Imóveis; ou a manutenção da recusa do Oficial.

A ausência de impugnação ou anuência com uma das exigências apontadas para o ingresso do título no fôlio real atribui ao procedimento de dúvida natureza consultiva, ou meramente doutrinária, pois em caso de reapresentação deverá a nova qualificação ser realizada conforme os requisitos para o registro que então se mostrarem pertinentes.

Por esse motivo a dúvida não pode ser conhecida, sendo nesse sentido o v. acórdão prolatado por este Col. Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível nº 41.846-0/0, de que foi relator o Desembargador Sérgio Augusto Nigro Conceição, em que se verifica:

"Como já decidi este Colendo Conselho Superior da Magistratura: 'Carece de interesse jurídico para o provimento judicial-administrativo, aquele que reconhece a procedência, ainda que parcial, de exigência do registrador'.

Reconhecidas procedentes em parte as exigências feitas, a solução será denegar o registro, julgando-se prejudicada a dúvida.

Em se tratando de dúvida imobiliária que tenha por objeto um único ato de registro, como no caso, não há falar em provimento parcial.

Quando o interessado no registro reconhece no recurso a procedência de uma ou mais exigências, como no caso, caracteriza-se a falta de interesse recursal, restando prejudicada a dúvida.

Como acrescentou aquele julgado: 'a decisão proferida em procedimento de dúvida tem sempre conteúdo positivo ou negativo acerca da registrabilidade do título' (ApCiv 8.765-0/5, de São Carlos, votação unânime, relatado pelo eminente Desembargador Milton Evaristo dos Santos).

Nesse sentido o procedimento de dúvida visa a dirimir dissensão entre o apresentante do título e o registrador, considerada a registrabilidade do título na ocasião de sua apresentação.

Por esses motivos julgam prejudicada a dúvida, e não conhecem do recurso." (Revista de Direito Imobiliário nº 45/154).

3. Ante o exposto, não conheço do recurso e julgo a dúvida prejudicada.

RICARDO ANAFE

CSM - Apelação Cível nº 1104096-79.2019.8.26.0100

ACÓRDÃO

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1104096-79.2019.8.26.0100

Registro: 2020.0000413366

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1104096-79.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LEONOR SELVA BARBOSA, é apelado 18º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO.

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

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

São Paulo, 5 de junho de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1104096-79.2019.8.26.0100

Apelante: Leonor Selva Barbosa

Apelado: 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

VOTO Nº 31.124

Usucapião Extrajudicial - Requerente que obteve a posse inicial do bem por força de usufruto registrado na matrícula imobiliária - Casamento futuro previsto como condição resolutiva do direito real limitado - Pretensão de reconhecimento pelo Oficial da modificação da natureza da posse exercida por força da constituição de união estável, dando-lhe eficácia idêntica ao casamento previsto como condição resolutiva - Impossibilidade - Exercício de direito contrário ao direito registrado que não pode ser apreciado pelo Oficial do Registro Imobiliário - Necessidade de cancelamento prévio no registro do usufruto na matrícula - Registrador que não tem atribuição de valorar juridicamente fato extintivo de direito real, mas apenas a simples posse ad usucapionem - Efeitos registrários do reconhecimento da união estável com os mesmos efeitos do casamento depende de decisão judicial, impossibilitando o reconhecimento extrajudicial da usucapião - Recusa mantida - Recurso não provido.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto por Leonor Selva Barbosa, em procedimento de dúvida suscitada pelo 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, visando a reforma da sentença de fl. 702/706, que manteve recusa de registro de usucapião extrajudicial do imóvel objeto da matrícula nº 66.181.

A nota de devolução do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital contém a seguinte motivação para a recusa ao

procedimento:

"Conforme R.3/66.181, deste Serviço Registral, nos termos da Carta de Sentença, expedida em 26/04/1983 pelo 3º Ofício Cível, do Fórum Distrital de Pinheiros, desta Capital, dos autos de Separação Consensual (proc. 672/82), foi atribuído a requerente, LEONOR SELVA BARBOSA, o USUFRUTO do imóvel usucapiendo, constando dentre outras condições, que, se a mesma viesse a se casar novamente, o usufruto ficaria automaticamente extinto, devendo ela restituir o imóvel ao nu-proprietário.

A requerente declarou viver em união estável, a partir de abril de 1995, declarando ser de conhecimento público e família essa união, inclusive do nu-proprietário, Antonio Fernando Barbosa, que deveria ter exercido o seu direito de reintegrar-se na posse do imóvel, porém, quedou-se silente.

Tudo indica, todavia, que a requerente permaneceu na posse do imóvel como usufrutuária. O usufruto permaneceu registrado na matrícula do imóvel e ainda não foi cancelado.

Enquanto não cancelado, o registro produz todos os efeitos legais (art. 252 da Lei de Registros Públicos). Assim, a posse da requerida seria, no mínimo, clandestina.

Em razão do acima exposto, a requerente nunca teve posse justa, ficando impossibilitada a aquisição originária ora requerida. Assim, em observância ao § 8º, do art. 216-A, da Lei Federal nº 6.015/73, fica indeferido o requerimento de reconhecimento da usucapião." (fl. 642/644).

O recurso sustenta, em resumo, a necessidade de reforma da sentença, pois não considerou a união estável como tendo a mesma eficácia do casamento para fins de extinção do usufruto, alternando a natureza da posse. Afirma haver suficiente publicidade da união estável pela homologação judicial de acordo entre a apelante e Luiz Camano, reconhecendo a existência da união estável desde abril de 1995 (Processo nº 1005359-51.2018.8.26.0011 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Regional XI Pinheiros). Ainda, que há provas nos autos a indicar que o nú-proprietário tinha ciência da existência da união estável, observando-se o efeito da transmutação da posse direta do usufruto pela posse com ânimo de proprietário. Afirma a impossibilidade de se atribuir efeito restrito à união estável em relação ao casamento, entendendo pela mesma eficácia jurídica da união estável para fins de extinção do usufruto (fl. 725/737).

A Procuradoria Geral de Justiça opina pelo não provimento do recurso (fl. 760/764).

É o relatório.

2. Conheço da apelação, presentes seus requisitos de admissibilidade.

A dúvida foi suscitada em procedimento de usucapião extrajudicial, com fundamento no art. 17, § 5º do Provimento CNJ nº 65/2017:

"Art. 17. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

§ 1º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput do art. 216-A da LRP, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.

§ 2º Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

§ 3º a rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

§ 4º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

§ 5º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP."

A questão posta no recurso, limitada em relação à dúvida inicial pela devolutividade recursal, diz respeito ao reconhecimento administrativo da eficácia da união estável da apelante, a partir de homologação judicial de acordo declaratório de união estável entre Leonor Selva Barbosa e Luiz Camano, como causa suficiente para a extinção do usufruto do bem imóvel atribuído à mesma, havendo previsão, na instituição do usufruto, do novo casamento da usufrutuária como condição resolutive do direito real limitado.

Consta do R.3 da matrícula nº 66.181, do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, a instituição de usufruto com condição resolutive em favor da apelante:

"R.3 em 05 de janeiro de 1984.

Conforme CARTA DE SENTENÇA, referida no R.2, se verifica que nos termos das sentença de 05 de janeiro de 1.983, transitada em julgado aos 31 de janeiro de 1.983, o usufruto do imóvel, avaliado em Cr\$ 8.436.871,00, foi atribuído à separanda, LEONOR SELVA BARBOSA, já qualificada, usufruto esse que ficará sujeito a duas condições resolutive, a saber: 1º) A usufrutuária se obriga a residir no imóvel com seus filhos, até que os mesmos atinjam 21 anos de idade, para que não sintam diminuição no seu padrão de vida. Após ambos os filhos atingirem 21 anos de idade, a casa poderá ser eventualmente alugada a critério da usufrutuária, passando a mesma a receber a renda em seu exclusivo benefício. Se isso vier a acontecer a responsabilidade relativa ao pagamento dos impostos e taxas municipais passará a ser unicamente da usufrutuária e não mais ao nu-proprietário; 2º) caso a usufrutuária venha a se casar novamente, ficará automaticamente extinto o usufruto, devendo a mesma restituir o imóvel ao nuproprietário e ficando desde já autorizado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder o cancelamento do usufruto, mediante a simples apresentação da carta de sentença acompanhada da certidão do novo casamento."

A pretensão da recorrente é pelo reconhecimento administrativo da suficiência da união estável para fins de extinguir o usufruto registrado, como efeito idêntico ao casamento civil, além da modificação, por força daquela extinção, da natureza da posse exercida sobre o bem, passando a ter efeitos para fins de aquisição da propriedade pela usucapião.

A pretensão não prospera, ao menos em sede administrativa.

Pretende a apelante que se reconheça, em procedimento de dúvida, a eficácia da união estável declarada pela interessada, homologada judicialmente, para extinguir os efeitos do usufruto registrado na matrícula imobiliária.

Para antes de se questionar a eventual equivalência da união estável e do casamento, para fins de ocorrência da condição resolutive imposta ao usufruto, há de se reconhecer a limitação da esfera administrativa para a apreciação da questão.

É que, em termos finais, a pretensão contida no pedido da usucapião extrajudicial é de reconhecimento da extinção dos efeitos de um registro constante da matrícula que, de forma alguma, foi modificado, cancelado ou anulado. Ou seja, pretende que o Oficial registrador, em procedimento especial de reconhecimento da usucapião extrajudicial, venha a derrubar a eficácia do registro como ato de formação do direito real sobre coisa alheia, no caso, o usufruto.

E isto não se admite, posto que o registro mantém todos os seus efeitos até que haja sua modificação, seu cancelamento ou anulação, nos termos dos arts. 1.245, § 2º c.c. art. 1.227, ambos do Código Civil.

Sem que haja prévio cancelamento do registro do usufruto, reconhecendo-se a ocorrência da condição resolutive constante do registro, não há como se colher efeitos formais de uma posse que se exerceria a partir da inexistência do direito real limitado. Ou seja, enquanto permanecer registrado o usufruto do bem imóvel em favor da apelante, não pode a mesma vindicar um efeito possessório que contrarie a natureza do direito registrado e que, até segunda ordem, legitima sua própria posse, isto em decorrência do efeito previsto no art. 1.203 do Código Civil, a estabelecer a manutenção do caráter da posse inicial até que haja prova em contrário.

E, no caso, eventual prova em contrário, como pretende a apelante, decorrente do reconhecimento de um fato jurídico que não consta do registro imobiliário, impedindo-se o reconhecimento, de plano e na esfera administrativa, de seus efeitos quanto à posse dele decorrente. Em outros termos, tendo a apelante iniciado sua posse como usufrutuária e havendo condição resolutive expressa no negócio jurídico que estabeleceu o direito real limitado, permanece aquela posse com as mesmas características até que haja modificação do registro que lhe deu causa ou, alternativamente, haja decisão judicial reconhecendo a modificação do animus que empolga o uso do bem.

Veja-se que não se está aqui a discutir se os efeitos da união estável reconhecida equiparam-se ao casamento, quando este é escolhido, em ato de vontade, como condição resolutive negocial (art. 121 do Código Civil), mas sim a

impossibilidade de arguição dos efeitos registrários da ocorrência da condição enquanto tais efeitos não se consolidam no próprio registro, no caso, com o cancelamento do usufruto.

E, no âmbito da atuação do Oficial de Registro de Imóveis e da própria Corregedoria Permanente, não há espaço para, no procedimento declaratório da usucapião extrajudicial, reconhecer a ineficácia de um registro anterior que não tenha sido previamente cancelado ou modificado, seja por ato próprio dos interessados, seja por decisão judicial.

E não é a declaração feita pela parte interessada na ata notarial de legitimação possessória que vai gerar o efeito modificativo do direito real inscrito, posto que a extinção ou modificação do usufruto registrado não se apoia em ato unilateral do usufrutuário. Haveria a afirmação da existência da união estável e mais, seu efeito equivalente ao casamento, de ser reconhecido em pedido específico de cancelamento do registro pela ocorrência da condição, o que somente pode ser apreciado em procedimento judicial, ante sua eficácia perante terceiros, no caso, dos herdeiros do nú-proprietário.

Também a simples repetição da declaração da interessada, sobre a natureza jurídica da posse exercida, não é circunstância suficiente à vinculação do Registrador, obrigado este a apreciar a legalidade do pedido de registro da usucapião extrajudicial. O fato de se lançar na ata notarial uma declaração de vontade do interessado, no sentido de qualificar juridicamente o fato observado pelo tabelião, não importa em atribuição a aquele da fé pública notarial, posto que limitada a ata às impressões físico-materiais do tabelião quanto à existência e o modo de existir de algum fato (art. 384 da Lei nº 6.015/1973).

Não cabe, assim, ao Tabelião que lavra a ata notarial para a legitimação possessória, qualificar ou apreciar eventual tese do requerente no sentido da natureza de sua posse, no caso, por força de uma possível extinção prévia do usufruto ainda eficaz no registro; cabe-lhe apenas descrever a posse do requerente e seus antecessores (art. 216-A, I da Lei nº 6.015/1973).

Assim, havendo necessidade de se apreciar, antes da questão da posse para fins de usucapião, a extinção de um direito real limitado conferido à apelante e ainda constante do registro, não há como se proceder ao reconhecimento extrajudicial da usucapião, ante a limitação do procedimento administrativo previsto no art. 216-A da Lei nº 6.015/1973.

Não se pode, assim, apreciar em procedimento administrativo limitado a pedido da parte interessada, o reconhecimento da transmutação da posse decorrente do usufruto em posse ad usucapionem, por não se admitir, por presunção, a eficácia extintiva atribuída pelo ato de instituição do direito real limitado ao casamento, fixando-o como condição resolutiva do usufruto.

Há de se obter, previamente, o cancelamento do registro para, daí, observar-se eventual efeito da posse exercida não mais com fundamento no direito real limitado, mas em decorrência da posse em si mesma, com intenção de dono.

Tudo isto sem prejuízo da busca judicial de reconhecimento da aquisição pela usucapião, nos termos expressos do art. 217-A, § 9º da Lei nº 6.015/1973.

3. Por tais fundamentos, NEGOU PROVIMENTO ao recurso, mantendo a recusa do 18º Oficial do Registro de Imóveis da Capital.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - Nº 1016689-35.2019.8.26.0100 - Processo Digital
INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1016689-35.2019.8.26.0100 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São Paulo - Apelante: São Pedro Empreendimentos Ltda. - Apelado: 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS DÚVIDA JULGADA

PROCEDENTE FORMAL DE PARTILHA REPRESENTATIVO DE TRANSMISSÃO DE DOMÍNIO DE BEM IMÓVEL - MANIFESTAÇÃO FAVORÁVEL DA FAZENDA ESTADUAL NOS AUTOS DO INVENTÁRIO - PLANO DE PARTILHA ACORDADO ENTRE OS HERDEIROS ALTERADO POSTERIORMENTE - DEVER DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE EXIGIR A COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DO IMPOSTO DEVIDO PELO NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO ENTRE OS HERDEIROS - PROVA QUE, NO CASO CONCRETO, NÃO INTEGRA OS DOCUMENTOS QUE COMPÕEM O TÍTULO A SER REGISTRADO APELAÇÃO NÃO PROVIDA. - Advs: Ligia Soares Ferreira D'angelo (OAB: 173292/SP) - Luciana Domeniconi Nery Felix da Silva (OAB: 166564/SP) - Guilherme de Freitas Antonio (OAB: 418672/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 0002772-10.2019.8.26.0344 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Marília - Apelante: CM 2 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA - Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Marília - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, com observação, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE - REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO - ÁREA DE PROPRIEDADE E DE USO COMUM, NÃO CONSTRUÍDA, QUE APESAR DE INDICADA NAS DESCRIÇÕES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS NÃO FOI DESCRITA NA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO E NO MEMORIAL QUE O INTEGRA - CRITÉRIO PURAMENTE QUANTITATIVO QUE NÃO SERVE PARA AFERIR A EXISTÊNCIA, OU NÃO, DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO - AUSÊNCIA DE INDÍCIOS DE FRAUDE ÀS DISPOSIÇÕES LEGAIS QUE TRATAM DO PARCELAMENTO DO SOLO - DIVERGÊNCIA ENTRE AS ÁREAS DA PLANTA BAIXA DO EMPREENDIMENTO - ÓBICE MANTIDO - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO QUE NÃO ATENDE AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA - NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO - NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO, COM OBSERVAÇÃO. - Advs: Luiz Henrique Santos Pimentel (OAB: 197839/SP)

Nº 0002775-62.2019.8.26.0344 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Marília - Apelante: CM 2 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA - Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marília - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, com observação, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO ÁREA DE PROPRIEDADE E DE USO COMUM, NÃO CONSTRUÍDA, QUE APESAR DE INDICADA NAS DESCRIÇÕES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS NÃO FOI DESCRITA NA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO E NO MEMORIAL QUE O INTEGRA CRITÉRIO PURAMENTE QUANTITATIVO QUE NÃO SERVE PARA AFERIR A EXISTÊNCIA, OU NÃO, DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO AUSÊNCIA DE INDÍCIOS DE FRAUDE ÀS DISPOSIÇÕES LEGAIS QUE TRATAM DO PARCELAMENTO DO SOLO - DIVERGÊNCIA ENTRE AS ÁREAS DA PLANTA BAIXA DO EMPREENDIMENTO ÓBICE MANTIDO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO QUE NÃO ATENDE AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO, COM OBSERVAÇÃO. - Advs: Luiz Henrique Santos Pimentel (OAB: 197839/SP)

Nº 1000057-36.2019.8.26.0066/50000 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Embargos de Declaração Cível - Barretos - Embargte: Congregação Cristã No Brasil - Embargdo: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Barretos - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Acolheram os embargos de declaração, sem efeito modificativo, v.u. - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DÚVIDA INVERSA. NÃO CONHECIMENTO POR AUSÊNCIA DE PRENOTAÇÃO DO TÍTULO. DÚVIDA INVERSA INICIADA EM 09 DE JANEIRO DE 2019. APRESENTAÇÃO DO TITULO ORIGINAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS EM 18 DE FEVEREIRO DE 2019, CONFORME CERTIFICADO PELA SERVENTIA. ÓBICE SUPERADO QUE NÃO PERMITE O CONHECIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO ANTE O CUMPRIMENTO DE EXIGÊNCIA NO CURSO DO PROCEDIMENTO DA DÚVIDA. EXISTÊNCIA DE IRRESIGNAÇÃO APENAS PARCIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS, SEM EFEITO MODIFICATIVO. - Advs: Juarez Manfrim (OAB: 83049/SP) - Juarez Manfrin Filho (OAB: 186978/SP)

Nº 1002336-90.2017.8.26.0348/50000 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Embargos de Declaração Cível - Mauá - Embargte: Carlito Vasconcelos Silva e outro - Embargdo: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mauá - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Rejeitaram os embargos de declaração opostos, v.u. - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE - ALEGAÇÕES QUE REVELAM INCONFORMISMO DOS EMBARGANTES - CARÁTER INFRINGENTE DO RECURSO - MATÉRIA JÁ EXAMINADA NA DECISÃO

QUESTIONADA - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS. - Advs: Norberto Fontanelli Prestes de Abreu E Silva (OAB: 172253/SP) - Roberta Castilho Andrade Lopes (OAB: 163328/SP)

Nº 1004462-94.2019.8.26.0073 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Avaré - Apelante: Nutrien Ag Solutions Indústria e Comércio de Produtos Agrícolas Ltda. (Em Recuperação Judicial) - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - IMÓVEL RURAL - CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CUJO CONTROLE SOCIETÁRIO É DETIDO POR PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA - LEI Nº 5.709/71, ART. 1º, § 1º - ORIENTAÇÃO NORMATIVA CONTIDA NA DECISÃO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA, QUE APROVOU O PARECER Nº 461/2012-E, SUSPENSA POR FORÇA DE LIMINAR DEFERIDA NA AÇÃO CIVIL ORIGINÁRIA - ACO 2463, EM CURSO PERANTE O E. STF - EXIGÊNCIAS MANTIDAS - DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE - APELAÇÃO NÃO PROVIDA. - Advs: Cristiano Tamura Vieira Gomes (OAB: 227163/SP) - Fernanda Maria Prestes Silverio (OAB: 257260/SP)

Nº 1006984-12.2018.8.26.0047 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Assis - Apelante: TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Assis - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento à apelação para afastar os óbices apresentados pelo Sr. Oficial Registrador e julgar improcedente a dúvida, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - TÍTULO JUDICIAL - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE PELA MM.ª JUÍZA CORREGEDORA PERMANENTE - INSCRIÇÃO DO IMÓVEL NO CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR) QUE NÃO PODE SER IMPOSTA À CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO - EMOLUMENTOS QUE DEVEM SER FIXADOS SEGUNDO A AVALIAÇÃO ESTABELECIDA NA AÇÃO JUDICIAL, NOS MOLDES DO ART. 7º, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI ESTADUAL Nº 11.331/2002 - EXIGÊNCIAS AFASTADAS COM BASE EM PRECEDENTES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA - ESPECIALIDADE OBJETIVA - IMPOSSIBILIDADE DE IDENTIFICAR A SERVIDÃO DENTRO DA ÁREA DO IMÓVEL ATINGIDO, EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO COM PONTOS DE AMARRAÇÃO - ÓBICE MANTIDO - NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. - Advs: Cristiano Amaro Rodrigues (OAB: 84933/MG) - Marcos Edmar Ramos Alvares da Silva (OAB: 391201/SP)

Nº 1007778-97.2020.8.26.0100 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São Paulo - Apelante: Francisco Carlos Fagionato - Apelado: Oficial do 4º Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS. ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA DE BENS IMÓVEIS DE VALORES VENAIIS DISTINTOS, SEM TORNA. ACRÉSCIMO PATRIMONIAL DE FORMA NÃO ONEROSA A CARACTERIZAR DOAÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE RECOLHIMENTO DE IMPOSTO DE TRANSMISSÃO CAUSA MORTIS - ITCMD. DEVER DO OFICIAL DE VELAR PELO SEU RECOLHIMENTO, EXIGINDO A APRESENTAÇÃO DAS RESPECTIVAS GUIAS. ÓBICE MANTIDO. RECURSO DESPROVIDO. - Advs: Felipe Zampieri Lima (OAB: 297189/SP) - Homero de Paula Freitas Neto (OAB: 301300/SP)

Nº 1012031-75.2019.8.26.0032 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Araçatuba - Apelante: Meire Gomes de Carvalho Stringheta - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Araçatuba - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Não conheceram do recurso e julgaram a dúvida prejudicada, v.u. - DÚVIDA - APELAÇÃO - FORMAL DE PARTILHA - NOTA DE DEVOLUÇÃO EXIGINDO REGULARIZAÇÃO DO FORMAL DE PARTILHA E DE COMPROVAÇÃO DO RECOLHIMENTO DO ITCMD OU DA ISENÇÃO HOMOLOGADA - IMPUGNAÇÃO PARCIAL PELO INTERESSADO - EXIGÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO RECOLHIMENTO DO ITCMD OU DA ISENÇÃO NÃO IMPUGNADA - AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE ATENDIMENTO DA EXIGÊNCIA ANTES DO PEDIDO PARA SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - IMPOSSIBILIDADE DE CONHECIMENTO DA DÚVIDA, PENA DE TRANSFORMAR A DECISÃO EM CONSULTA, NÃO RESULTANDO NO COMANDO DE REGISTRO OU SUA RECUSA DE FORMA ABSOLUTA - RECURSO NÃO CONHECIDO - DÚVIDA JULGADA PREJUDICADA. - Advs: Felipe Paupitz (OAB: 232462/SP)

Nº 1017975-51.2019.8.26.0196/50000 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Embargos de Declaração Cível - Franca - Embargte: Bruno Franchini Garcia de Andrade - Embargdo: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Rejeitaram os embargos de declaração, v.u. - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DÚVIDA INVERSA. TÍTULO NÃO PRENOTADO. INSURGÊNCIA CONTRA O RELATÓRIO. INDICAÇÃO EXAUSTIVA DAS TESES ARGUIDAS PELO EMBARGANTE QUE EM NADA ATINGE O CONTEÚDO DA DECISÃO DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS. - Advs: Caio Vinicius Cesar Rodrigues de Araujo (OAB: 178759/ SP)

Nº 1019895-47.2019.8.26.0071 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por

meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Bauru - Apelante: Paulo Valle Netto - Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Bauru - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Julgaram prejudicada a dúvida e não conheceram do recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARA MANTER O ÓBICE REGISTRÁRIO. INSURGÊNCIA APENAS PARCIAL - DÚVIDA PREJUDICADA - RECURSO NÃO CONHECIDO. - Advs: Paulo Valle Netto (OAB: 36405/SP)

Nº 1020648-60.2019.8.26.0602 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Sorocaba - Apelante: Derci Sacconi Machado - Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS CARTA DE ARREMATACÃO MODO DERIVADO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE - INDISPENSÁVEL RECOLHIMENTO DO ITBI - ENTENDIMENTO DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA - RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Vicente Calvo Ramires Junior (OAB: 249400/SP) - Patrícia Fernanda Rodrigues Del Mastro (OAB: 185950/SP)

Nº 1065195-45.2019.8.26.0002 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São Paulo - Apelante: Sonia Regina Malfi - Apelado: 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Não conheceram do recurso e julgaram a dúvida prejudicada, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS IRRESIGNAÇÃO APENAS PARCIAL QUE PREJUDICA A DÚVIDA E IMPEDE O ACOLHIMENTO DO RECURSO RECURSO NÃO CONHECIDO. - Advs: Sheila Shimada (OAB: 322241/ SP)

Nº 1104096-79.2019.8.26.0100 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São Paulo - Apelante: Leonor Selva Barbosa - Apelado: 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, v.u. - USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL REQUERENTE QUE OBTVEU A POSSE INICIAL DO BEM POR FORÇA DE USUFRUTO REGISTRADO NA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA CASAMENTO FUTURO PREVISTO COMO CONDIÇÃO RESOLUTIVA DO DIREITO REAL LIMITADO PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO PELO OFICIAL DA MODIFICAÇÃO DA NATUREZA DA POSSE EXERCIDA POR FORÇA DA CONSTITUIÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL, DANDO-LHE EFICÁCIA IDÊNTICA AO CASAMENTO PREVISTO COMO CONDIÇÃO RESOLUTIVA IMPOSSIBILIDADE EXERCÍCIO DE DIREITO CONTRÁRIO AO DIREITO REGISTRADO QUE NÃO PODE SER APRECIADO PELO OFICIAL DO REGISTRO IMOBILIÁRIO NECESSIDADE DE CANCELAMENTO PRÉVIO NO REGISTRO DO USUFRUTO NA MATRÍCULA REGISTRADOR QUE NÃO TEM ATRIBUIÇÃO DE VALORAR JURIDICAMENTE FATO EXTINTIVO DE DIREITO REAL, MAS APENAS A SIMPLES POSSE AD USUCAPIONEM EFEITOS REGISTRÁRIOS DO RECONHECIMENTO DA UNIÃO ESTÁVEL COM OS MESMOS EFEITOS DO CASAMENTO DEPENDE DE DECISÃO JUDICIAL, IMPOSSIBILITANDO O RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO RECUSA MANTIDA RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Rubens Gomes Henriques (OAB: 383120/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA 1.1.3 - PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013

RESULTADO DA 13ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 18/06/2020

RESULTADO DA 13ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 18/06/2020

(PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013)

DÚVIDAS REGISTRÁRIAS - PROCESSOS DIGITAIS

53. Nº 1000614-42.2018.8.26.0459 - APELAÇÃO - PITANGUEIRAS - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Itamar Aparecido Zuquette. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pitangueiras. Advogado: KLEBERSON RODRIGO GRASSI - OAB/SP Nº 396.474. - Julgaram prejudicada a dúvida e não conheceram do recurso interposto, v.u.

54. Nº 1001397-09.2019.8.26.0553 - APELAÇÃO - SANTO ANASTÁCIO - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Santo Anastácio. Advogado: ALTIVO OVANDO JÚNIOR - OAB/SP Nº 155.418. - Negaram provimento ao recurso, v.u.

55. Nº 1003037-73.2019.8.26.0318 - APELAÇÃO - LEME - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Banco do Brasil S/A. Apelado: Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Leme. Advogados: CECILIA GADIOLI ARRAIS BAGE - OAB/ SP Nº 204.773 e MARIVALDO ANTONIO CAZUMBA - OAB/SP Nº 126.193. - Deram provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida, v.u.

56. Nº 1018134-43.2019.8.26.0309 - APELAÇÃO - JUNDIAÍ - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Daniele de Almeida Toldo. Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jundiaí. Advogada: PATRÍCIA LEONE NASSUR - OAB/SP Nº 131.474. - Negaram provimento ao recurso, v.u.

57. Nº 1031037-16.2019.8.26.0114 - APELAÇÃO - CAMPINAS - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Prefeitura Municipal de Campinas. Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas. Advogada: DANIELA SCARPA GEBARA - OAB/SP Nº 164.926. - Deram provimento ao recurso, determinando o registro da Carta de Sentença proferida na Ação de Desapropriação nº 0000154-86.1971.8.26.0114, v.u.

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - Imprensa Manual - Processo 1023172-47.2020.26.0100

Pedido de Providências 3º Oficial de Registro de Imóveis da capital Sentença: Vistos

Processo 1023172-47.2020.26.0100

Pedido de Providências 3º Oficial de Registro de Imóveis da capital Sentença: Vistos. Trata-se de pedido de providências formulado pelo Oficial do 3º Registro de Imóveis da Capital, comunicando a apresentação de escritura de compra e venda lavrada pelo 1º Ofício de Saboeiro - Cartório Ferreira Lima, Comarca do Ceará, referente ao imóvel matriculado sob nº 114.795, figurando como vendedores Antonio Figueiredo Russo e sua esposa Vera Maria Sammartino Russo, e como comprador André Luiz de Oliveira. Após qualificação registrária, foram verificados fortes indícios de falsificação e certidões referentes à mencionada escritura, com textos divergentes, datas de lavratura improváveis como, por exemplo, feriado de carnaval, bem como falsidade da assinatura dos vendedores. Destaca que o fato foi comunicado ao 5º Distrito Policial Seccional Aclimação juntou documentos às fls.03/26 e 31/34. A autoridade policial informou sobre a instauração de inquérito policial para apuração dos fatos expostos na inicial (fl.36). O Ministério Público opinou pelo arquivamento do feito, ante a ausência de conduta irregular praticada pelo Registrador, com o consequente cancelamento da prenotação (fls.39/40). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Verifico que não houve qualquer falta funcional praticado pelo registrador, que agiu com zelo e presteza ao comunicar o fato à autoridade policial para apuração do ocorrido, nos termos da Ordem de Serviço nº 02/2014, item 4 deste Juízo, resultando no respectivo inquérito policial (IP nº 2076779-04.2020.010105 - controle 144/2020). Ademais, a falsidade impede que seja efetuado qualquer ato registrário, não havendo como suprir a qualificação negativa do documento. Logo, faz-se mister o cancelamento da prenotação. Por fim, não havendo qualquer violação dos deveres funcionais do registrador que autorizem a aplicação de sanção administrativa, determino o arquivamento do presente feito, com as cautelas de praxe. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Sem prejuízo, expeça-se ofício à Corregedoria Permanente do Ceará, responsável pela Serventia que eventualmente lavrou o ato eivado de falsidade, para as providências que entender cabíveis. Junte ao ofício cópia integral deste procedimento. P.R.I.C.

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - Imprensa Manual - Processo 0021248-18.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0021248-18.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - C.G.J. - A.B.B.S. e outros - Vistos. Fls. 81/82: Prestadas as informações solicitadas, aguarde-se comunicação pela antiga interina de movimentação processual das ações perante a Justiça do Trabalho. Int. - ADV: FRANCISCO HILÁRIO RODRIGUES LULA (OAB 324413/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - Imprensa Manual - Processo 1034559-59.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1034559-59.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Neuza Aparecida Rodrigues e outro - Vistos. Manifeste-se o Oficial do 9º Registro de Imóveis da Capital, no prazo de 15 (quinze) dias, da cota ministerial de fl.101. Com a juntada da manifestação, abra-se nova vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Int. - ADV: RÂMILTON HENRIQUE SAWAYA SACAMOTO (OAB 358813/SP), TATO ALVES RAMOS JACOPETTI (OAB 411724/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª Vara de Registros Públicos - Imprensa Manual - Processo 1056522-31.2017.8.26.0100

Dúvida - Notas

Processo 1056522-31.2017.8.26.0100

Dúvida - Notas - Maria Helena Bettecher Silva Pinto - Vistos. Tendo em vista as decisões do Egrégio Conselho Superior da Magistratura (fls.254/261, 331/333), bem como dos Colendos Tribunais Superiores (fls.428/439), que negaram provimento aos recursos interpostos pela suscitante, nada mais a ser analisado ou decidido no presente feito. Remetam-se os autos ao Oficial do 18º Registro de Imóveis da Capital para baixa na prenotação, com as devidas comunicações. Após, ao arquivo, com as cautelas de praxe. Int.. - ADV: PAULO ROBERTO PINTO (OAB 88037/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0158/2020 - Processo 0009134-47.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0009134-47.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - C.G.J. - T.N.C. e outro - Considerando a recepção do serventuário e a prática do ato em data anterior ao ingresso do Sr. Titular, determino ao Sr. Tabelião a instauração de expediente de apuração interno para verificar se houve equívoco na prática do notarial objeto da representação, bem como, eventuais atos de orientação e responsabilização administrativa cabíveis, se for o caso. A instauração do expediente deverá ser informada nestes autos em até cinco dias e sua conclusão em até trinta dias da instauração, juntando-se, ao final, cópia integral do expediente interno nestes autos. Ciência a Sra. Representante. Encaminhe-se cópia desta decisão a Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente decisão como ofício. - ADV: HERICK BERGER LEOPOLDO (OAB 225927/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0158/2020 - Processo 0018808-49.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0018808-49.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - C.G.J. - R.T.D.S.M.P. e outro - Vistos, Fl. 16: anote-se. Compulsando o teor da documentação acostada aos autos, observo que as informações à parte interessada não foram prestadas adequadamente pela Unidade, insurgindo-se esta, inclusive, quanto as inúmeras reiterações infrutíferas efetuadas. Assim, manifeste-se a Sra. Delegatária quanto a implementação de providências a fim de aprimorar a qualidade do serviço público prestado, evitando, doravante, situações semelhantes. Com cópias das fls. 05/16, oficie-se à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente como ofício. Int. - ADV: EVERALDO DE MELO COLOMBI JUNIOR (OAB 197698/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0158/2020 - Processo 0021241-26.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - M.O. - Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Benacchio VISTOS, Trata-se de representação encaminhada pela Senhora Marcela Galante Orlandi, em face da Senhora Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 21º Subdistrito - Saúde, Capital, noticiando falhas no atendimento telefônico e virtual da Serventia Extrajudicial. A Senhora Oficial prestou esclarecimentos às fls. 04/07 e 23/26. Instada a se manifestar, a Senhora Representante reiterou os termos de sua manifestação inicial (fls. 11/13). É o breve relatório. Decido. Cuidam os autos de expediente formulado a partir de representação encaminhada pela Senhora Marcela Galante Orlandi, noticiando impossibilidade de contato por via telefônica e virtual junto ao Registro Civil das Pessoas Naturais do 21º Subdistrito - Saúde, Capital. Narrou a Senhora Representante que, em razão da impossibilidade de contato com a serventia, o prazo de expedição de certidão de óbito, da qual necessita para juntada em processos judiciais e administrativos, escoou-se sem notícias de sua emissão. A seu turno, a Senhora Oficial veio aos autos para indicar que, diante das escassas informações ofertadas pela Senhora Representante, não pode aprofundar-se nas diligências necessárias ao total deslinde da questão. No entanto, noticiou que o falecimento indicado encontra-se lavrado na unidade. No mais, informou que, pese embora o cenário atual de crise de saúde pública, a unidade mantém seu atendimento presencial, bem como por via telefônica, dispondo de três linhas para contato, whatsapp, e-mail e sítio eletrônico. Noutra quadra, a Senhora Requerente reiterou os termos de sua manifestação inicial, adicionando que não somente ela, mas como os familiares do falecido encontraram dificuldades de contato com a unidade, juntando inclusive pertinente documentação. Ademais, ressaltou que há diversas reclamações no "Google" referentes ao atendimento telefônico da serventia. Instada a indicar as providências adotadas com vistas a implementação do serviço oferecido aos usuários da unidade, diante das novas informações trazidas pela d. Representante, a Senhora Delegatária asseverou que entrou em exercício à frente da serventia extrajudicial aos 04 de fevereiro de 2020, momento a partir do qual iniciou os trabalhos objetivando a melhoria do atendimento despendido ao cidadão, com a oferta de mais linhas telefônicas, ampliação dos ramais internos e treinamento dos atendentes, com o fim de evitar a ocorrência de eventos futuros assemelhados. Ademais, ressaltou que, em decorrência da representação efetuada, providenciou visita técnica da empresa responsável pelo equipamento de telefonia da unidade, para verificação de desempenho do serviço oferecido pela prestadora de serviço Vivo, constatando-se falha na recepção de chamadas. Indicou, nesse sentido, que a irregularidade já foi comunicada à operadora, aguardando-se breve solução do problema. Na mesma senda, noticiou que realizou reunião com os prepostos coordenadores dos setores internos, com o fim de sanar e coibir a ocorrência das falhas observadas. No que tange ao atendimento via e-mail, noticiou que recebe um grande número de contatos por meio de correspondência eletrônica, os quais são respondidos prontamente por ordem de entrada. Por fim, indicou que a certidão de óbito referida pela Senhora Representante foi expedida no prazo de 48 horas do recebimento do serviço funerário. Destarte, diante desse painel, à luz dos esclarecimentos prestados, reputo satisfatórias as explicações apresentadas pela ilustre Registradora, não vislumbrando responsabilidade funcional apta a ensejar a instauração de procedimento administrativo, no âmbito disciplinar. Todavia, consigno à Senhora Oficial para que se mantenha atenta e zelosa na fiscalização e orientação dos prepostos sob sua responsabilidade, de modo a evitar a ocorrência de falhas assemelhadas. Nessas condições, à míngua de providência censório-disciplinar a ser adotada, determino o arquivamento dos autos. Ciência à Senhora Oficial e à Senhora Representante, por e-mail. Comunique-se a decisão à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente sentença como ofício. I.C. - ADV: MARCELA GALANTE ORLANDI (OAB 305603/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0158/2020 - Processo 0072995-12.2017.8.26.0100

Processo Administrativo - Registro Civil das Pessoas Naturais

Processo 0072995-12.2017.8.26.0100

Processo Administrativo - Registro Civil das Pessoas Naturais - C.N.B.S.S.P.C.S. e outros - T.N. e outros - Vistos, Em complementação ao outrora requerido, encaminhe-se cópias das fls. 879/880 à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente como ofício, reiterando-se a apreciação do quanto relatado pelo Sr. Tabelião. Int. - ADV: LUCAS MARABESI FERRARI (OAB 388526/SP), WENIO DOS SANTOS TEIXEIRA (OAB 377921/ SP), DIEGO MARABESI FERRARI (OAB 339254/SP), FABIANA FERREIRA TAVARES DE MATOS (OAB 274298/SP), SERGIO RICARDO FERRARI (OAB 76181/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0158/2020 - Processo 1035804-08.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de óbito após o prazo legal

Processo 1035804-08.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de óbito após o prazo legal - R.T.D.G. - M.R.F.L. e outro - Vistos, Autorizo a lavratura do assento de óbito, observadas as cautelas necessárias, bem como com as informações constantes nos autos. Ao Sr. Oficial para imediato cumprimento, independentemente da certificação do trânsito em julgado, mormente considerado o parecer favorável do Ministério Público. Com a vinda da manifestação e/ou documentação do SVO, providencie a z. serventia a juntada, sendo desnecessário o encaminhamento dos autos à conclusão. Ciência ao Ministério Público, arquivando-se, oportunamente. P.I.C. - ADV: ANDRÉ PESSOA VIEIRA (OAB 357791/SP), LUIZ OTAVIO RODRIGUES ROMEIRO (OAB 361169/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)
