



Boletim CLASSIFICADOR



Atos Administrativos e Decisões do Conselho Superior da Magistratura

Arquivo eletrônico com publicações de
Abril/2020
01/04 a 30/04



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

Classificador ARPEN-SP - Abril/2020
Atos Administrativos e Decisões do Conselho Superior da Magistratura
Índice Geral por Assunto

ASSUNTO / PALAVRA-CHAVE	ATO	PUBLICAÇÃO	PÁG.
ACÓRDÃO	CSM - 2020.0000107503	01/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - 2019.0001054523	01/04/2020	0
INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO	CSM	01/04/2020	0
Revogam-se o artigo 9º do Provimento CSM nº 2550/2020 e o item 4 do Comunicado Conjunto nº 37/2020	SPR - PROVIMENTO CSM Nº 2551/2020	01/04/2020	0
Regulamenta o Provimento CSM nº 2549/2020	SPR - COMUNICADO CONJUNTO Nº 255/2020	01/04/2020	0
Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível	SEMA 1.1.2 - DESPACHO Nº 1044962-24.2019.8.26.0100 Processo Digital	01/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - 2019.0001054527	02/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1000358-78.2018.8.26.0272	02/04/2020	0
INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO	CSM - Nº 0006924-04.2019.8.26.0344 - Processo Digital	02/04/2020	0
INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO	CSM	02/04/2020	0
INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO	CSM	02/04/2020	0
RESULTADO DA 6ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 1º/04/2020	SEMA 1.1.3 - PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013	02/04/2020	0
COMUNICADO CG nº 261/2020	SPR	02/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1000542-47.2019.8.26.0418	03/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Embargos de Declaração Cível nº 1001229-85.2018.8.26.0506/50000	03/04/2020	0
Comunica, para ciência das unidades dos serviços de saúde, das Secretarias de Saúde do Estado e dos Municípios e dos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais, que as Declarações de Óbito, as cópias dos prontuários e os demais documentos necessários para a identificação do obituado previstos no art. 2º da Portaria Conjunta nº 1, de 30 de março de 2020	SPR - COMUNICADO CG nº 261/2020	03/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1001515-10.2019.8.26.0189	06/04/2020	0

Classificador ARPEN-SP - Abril/2020
Atos Administrativos e Decisões do Conselho Superior da Magistratura
Índice Geral por Assunto

ASSUNTO / PALAVRA-CHAVE	ATO	PUBLICAÇÃO	PÁG.
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1002288-59.2018.8.26.0587	06/04/2020	0
Comunica, para ciência das unidades dos serviços de saúde, das Secretarias de Saúde do Estado e dos Municípios e dos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais	SPR - COMUNICADO CG nº 261/2020	06/04/2020	0
Altera a redação dos artigos 5º e 7º do Provimento CSM nº 2550/2020	SPR - PROVIMENTO CSM Nº 2552/2020	06/04/2020	0
COMUNICA que está disponível ferramenta para realização de conferências	SPI - COMUNICADO CG Nº 264/2020	06/04/2020	0
Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis	1ª Vara de Registros Públicos - RELAÇÃO Nº 0111/2020 - Processo 1120928-90.2019.8.26.0100	06/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1003402-08.2019.8.26.0196	07/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1004035-82.2018.8.26.0348	07/04/2020	0
PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 06/04/2020	CSM - Apelações Cíveis	07/04/2020	0
Altera a redação dos artigos 5º e 7º do Provimento CSM nº 2550/2020	SPR - PROVIMENTO CSM Nº 2552/2020	07/04/2020	0
PROCESSOS ENTRADOS EM 13/03/2020	SEMA 1.1 - 1011514-45.2017.8.26.0451; Processo Digital	07/04/2020	0
PROCESSOS ENTRADOS EM 17/03/2020	SEMA 1.1 - 0002226-77.2019.8.26.0659; Processo Digital	07/04/2020	0
PROCESSOS ENTRADOS EM 26/03/2020	SEMA 1.1 - 1114209-92.2019.8.26.0100; Processo Digital	07/04/2020	0
PROCESSOS ENTRADOS EM 03/04/2020	SEMA 1.1 - 1003038-58.2019.8.26.0318; Processo Digital	07/04/2020	0
PROCESSOS ENTRADOS EM 03/04/2020	SEMA 1.1 - 1003037-73.2019.8.26.0318; Processo Digital	07/04/2020	0
PROCESSOS ENTRADOS EM 12/03/2020	SEMA 1.1 - 2048542-20.2020.8.26.0000; Processo Digital	07/04/2020	0
COMUNICA que está disponível ferramenta para realização de conferências eletrônicas	SPI - COMUNICADO CG Nº 264/2020	07/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1005929-82.2019.8.26.0114	08/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1006567-12.2019.8.26.0019	08/04/2020	0

Classificador ARPEN-SP - Abril/2020
Atos Administrativos e Decisões do Conselho Superior da Magistratura
Índice Geral por Assunto

ASSUNTO / PALAVRA-CHAVE	ATO	PUBLICAÇÃO	PÁG.
INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO	SEMA 1.1.2	08/04/2020	0
Altera a redação dos artigos 5º e 7º do Provimento CSM nº 2550/2020	SPR - PROVIMENTO CSM Nº 2552/2020	08/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1009076-82.2016.8.26.0127	13/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1009319-26.2016.8.26.0127	13/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Embargos de Declaração Cível nº 1009983-42.2018.8.26.0077/50000	14/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação Cível nº 1011037-09.2019.8.26.0562	14/04/2020	0
INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO	CSM	14/04/2020	0
PAUTA PARA A 7ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA	SEMA 1.1.3	14/04/2020	0
COMUNICADO Nº 44/2020	SPR	14/04/2020	0
DESPACHO	SEMA - Nº 1119459-09.2019.8.26.0100 Processo Digital	14/04/2020	0
DESPACHO	SEMA - Nº 1121498-13.2018.8.26.0100 Processo Digital	14/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação Cível nº 1017639-29.2017.8.26.0451	15/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1027307-97.2018.8.26.0577	15/04/2020	0
INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO	CSM - Nº 1046515-98.2018.8.26.0114 - Processo Digital	15/04/2020	0
PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 14/04/2020	CSM - 1002336-90.2017.8.26.0348/50000; Processo Digital	15/04/2020	0
DESPACHO	SEMA - Nº 1000318-07.2019.8.26.0355 Processo Digital	15/04/2020	0
DESPACHO	SEMA - Nº 1000318-73.2019.8.26.0333 Processo Digital	15/04/2020	0
DESPACHO	SEMA - Nº 1000811-41.2018.8.26.0606 Processo Digital	15/04/2020	0
DESPACHO	SEMA - Nº 1001975-66.2018.8.26.0242 Processo Digital	15/04/2020	0

Classificador ARPEN-SP - Abril/2020
Atos Administrativos e Decisões do Conselho Superior da Magistratura
Índice Geral por Assunto

ASSUNTO / PALAVRA-CHAVE	ATO	PUBLICAÇÃO	PÁG.
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1031560-50.2018.8.26.0506	16/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1031560-50.2018.8.26.0506	16/04/2020	0
INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO	CSM - Nº 1007712-39.2017.8.26.0451 - Processo Digital	16/04/2020	0
PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 15/04/2020	CSM - Embargos de Declaração Cível 1004035-82.2018.8.26.0348/50000; Processo Digital	16/04/2020	0
RESULTADO DA 7ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 15/04/2020	SEMA 1.1.3 - DÚVIDAS REGISTRÁRIAS - PROCESSOS DIGITAIS	16/04/2020	0
COMUNICADO Nº 49/2020	SPR	16/04/2020	0
DESPACHO	SEMA - Nº 2048542-20.2020.8.26.0000 Processo Digital	16/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1034896-82.2019.8.26.0100	17/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1041488-45.2019.8.26.0100	17/04/2020	0
PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 16/04/2020	CSM - 1017639-29.2017.8.26.0451/50000; Processo Digital	17/04/2020	0
PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 16/04/2020	CSM - 1001312-75.2018.8.26.0062 / 1007208-51.2019.8.26.0099 / 1007778-97.2020.8.26.0100 / 1009373-71.2019.8.26.0099	17/04/2020	0
PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 16/04/2020	CSM - 0000619-44.2019.8.26.0169 / 1018134-43.2019.8.26.0309	17/04/2020	0
PROCESSOS ENTRADOS EM 13/04/2020	SEMA 1.1 - 1007208-51.2019.8.26.0099 / 1009373-71.2019.8.26.0099 / 1007778-97.2020.8.26.0100	17/04/2020	0
PROCESSOS ENTRADOS EM 14/04/2020	SEMA 1.1 - 1001312-75.2018.8.26.0062	17/04/2020	0
PROCESSOS ENTRADOS EM 15/04/2020	SEMA 1.1 - 0000619-44.2019.8.26.0169 / 1018134-43.2019.8.26.0309	17/04/2020	0
COMUNICADO Nº 49/2020	SPR	17/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1066670-33.2019.8.26.0100	22/04/2020	0

Classificador ARPEN-SP - Abril/2020
Atos Administrativos e Decisões do Conselho Superior da Magistratura
Índice Geral por Assunto

ASSUNTO / PALAVRA-CHAVE	ATO	PUBLICAÇÃO	PÁG.
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1000542-47.2019.8.26.0418	22/04/2020	0
COMUNICADO Nº 51/2020	SPR	22/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1000050-19.2019.8.26.0236	23/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1001261-36.2019.8.26.0642	23/04/2020	0
PAUTA PARA A SESSÃO TELEPRESENCIAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 24/04/2020	SEMA 1.1.3	23/04/2020	0
DESPACHO	SEMA 1.1.2 - Nº 0005176-34.2019.8.26.0344	23/04/2020	0
DESPACHO	SEMA 1.1.2 - Nº 1000893-93.2018.8.26.0114/50000	23/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1002816-34.2018.8.26.0445	24/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1003015-42.2017.8.26.0655	24/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1003357-76.2018.8.26.0539	27/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1003961-61.2019.8.26.0358	27/04/2020	0
INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO	CSM - Nº 1001441-21.2019.8.26.0426 - Processo Digital	27/04/2020	0
O Sistema Remoto de Trabalho em Primeiro Grau instituído pelo Provimento CSM nº 2.549/2020 fica estendido até o dia 15/05/2020, prorrogável, se necessário, por ato da Presidência do Tribunal de Justiça, enquanto subsistir a situação excepcional que levou à sua edição	SEMA - PROVIMENTO CSM Nº 2.554/2020	27/04/2020	0
O Sistema Remoto de Trabalho em Segundo Grau instituído pelo Provimento CSM 2550/2020 fica estendido até o dia 15/05/2020, prorrogável, se necessário, por ato da Presidência do Tribunal de Justiça, enquanto subsistir a situação excepcional que levou a sua edição	SEMA - PROVIMENTO CSM Nº 2.555/2020	27/04/2020	0
RESULTADO DA SESSÃO TELEPRESENCIAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 24/04/2020	SEMA 1.1.3	27/04/2020	0

Classificador ARPEN-SP - Abril/2020

Atos Administrativos e Decisões do Conselho Superior da Magistratura

Índice Geral por Assunto

ASSUNTO / PALAVRA-CHAVE	ATO	PUBLICAÇÃO	PÁG.
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1007324-58.2017.8.26.0477	28/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1017975-51.2019.8.26.0196	28/04/2020	0
INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO	CSM - Nº 1000958-29.2018.8.26.0457 - Processo Digital	28/04/2020	0
PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 27/04/2020	CSM - 1003813-76.2018.8.26.0296; Processo Digital / 1006929-86.2019.8.26.0577; Processo Digital	28/04/2020	0
PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 27/04/2020	CSM - 1000614-42.2018.8.26.0459; Processo Digital	28/04/2020	0
PAUTA PARA A 8ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA	SEMA 1.1.3	28/04/2020	0
PROCESSOS ENTRADOS EM 16/04/2020	SEMA 1.1 - 1003813-76.2018.8.26.0296; Processo Digital	28/04/2020	0
PROCESSOS ENTRADOS EM 22/04/2020	SEMA 1.1 - 1006929-86.2019.8.26.0577; Processo Digital	28/04/2020	0
PROCESSOS ENTRADOS EM 24/04/2020	SEMA 1.1 - 1000614-42.2018.8.26.0459; Processo Digital	28/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1070781-60.2019.8.26.0100	29/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1099693-67.2019.8.26.0100	29/04/2020	0
Publica para conhecimento geral a Resolução nº 314/2020	SPR - COMUNICADO Nº 60/2020	29/04/2020	0
COMUNICA aos Senhores Magistrados, Dirigentes e Servidores das Unidades Judiciais da Primeira Instância que Será disponibilizada a fila de processo "Sugestão de Vinculação a Temas de Precedentes"	SPI - COMUNICADO CG Nº 301/2020	29/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Agravo Interno Cível nº 1004656-53.2017.8.26.0271/50000	30/04/2020	0
ACÓRDÃO	CSM - Apelação nº 1019870-44.2018.8.26.0564	30/04/2020	0
INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO	CSM - Nº 1000608-76.2019.8.26.0337 - Processo Digital	30/04/2020	0
RESULTADO DA 8ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 28/04/2020	SEMA 1.1.3	30/04/2020	0

Classificador ARPEN-SP - Abril/2020
Atos Administrativos e Decisões do Conselho Superior da Magistratura
Índice Geral por Assunto

ASSUNTO / PALAVRA-CHAVE	ATO	PUBLICAÇÃO	PÁG.
Publica para conhecimento geral a Recomendação nº 64/2020 do Conselho Nacional de Justiça	SPR - COMUNICADO Nº 62/2020	30/04/2020	0
Autorizou a transferência do feriado do dia 13/05 para o dia 04/05, na Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo	SEMA 1.1.2 - PROCESSO Nº 2020/45177	30/04/2020	0

ACÓRDÃO

Publicado em: 01/04/2020

Registro: 2020.0000107503

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003066-02.2019.8.26.0132, da Comarca de Catanduva, em que é apelante GABRIEL AUGUSTO GERLACK, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE CATANDUVA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, mantendo as exigências apresentadas pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva, 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, 13 de fevereiro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1003066-02.2019.8.26.0132

Apelante: Gabriel Augusto Gerlack

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

VOTO Nº 31.105

Registro de Imóveis - Dúvida Registral - Escritura pública de compra e venda - Negativa de registro em face de hipotecas cedulares - Decreto-lei nº 167/67 - Disponibilidade condicionada ao cancelamento das hipotecas ou anuência por escrito do credor - Precedentes do Conselho Superior da Magistratura - Alienação anterior que contou com a anuência dos credores que não beneficia novas alienações - Necessidade de autorização atual ou cancelamento das hipotecas - Exigências mantidas - Dúvida procedente - Recurso não provido.

1. Trata-se recurso de apelação interposto por Gabriel Augusto Gerlack, visando a reforma da sentença de fls. 131/133, que julgou procedente dúvida suscitada pelo Oficial do 2º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Catanduva, mantendo a recusa de ingresso de escritura de compra e venda dos imóveis objeto das matrículas nºs 45.162, 45.163, 45.164 e 45.165, figurando como comprador Sidemar Antônio Gerlack e como vendedora Diase Incorporadora e Administradora Ltda, ante a existência de hipotecas cedulares não canceladas, exigindo seu cancelamento ou a anuência dos credores hipotecários.

A Nota de Exigência indicou a impossibilidade de registro, pois "sobre os imóveis das matrículas nºs 45.162, 45.163, 45.164 e 45.165, pesam hipotecas cedulares registradas sob nºs 9, na matrícula 3.836 (mencionada na Av. 1, na matrícula 45.162) em favor do Banco do Brasil S/A; 14, na matrícula 11.323 (mencionada na Av. 1, na matrícula 45.163) em favor do Banco do Brasil S/A; 24, na matrícula 2.514 (mencionada na Av. 1, nas matrículas 45.164 e 45.165) em favor da União; e 25, na matrícula 2.514 (mencionada na Av. 1, nas matrículas 45.164 e 45.165) em favor do Banco do Brasil S.A". Exigiu, para o registro do título, a apresentação do cancelamento das hipotecas ou a anuência dos credores, na forma do art. 59, do Decreto nº 167/1967 (fls. 6/7).

O recurso sustenta, em resumo, que houve alienação dos imóveis para Diase Incorporadora e Administradora Ltda. após o registro das hipotecas, sem que houvesse anuência dos credores hipotecários. Que por conta de tal alienação sem anuência, não se poderiam obstar novas alienações por sua falta. Argumenta, ainda, pela ausência de prejuízo, ante a manutenção da eficácia das hipotecas registradas, ainda que transmitida a propriedade (fls. 137/141).

A Procuradoria Geral de Justiça opina pelo não provimento do recurso (fls. 159/162).

É o relatório.

2. Conheço do recurso, eis que presentes seus requisitos de admissibilidade.

A pretensão do apelante é o registro da escritura de compra e venda dos imóveis objeto das matrículas nºs 45.162 (100%) (2º CRI de Catanduva), 45.163 (100%) (2º CRI de Catanduva), 45.164 (100%) (2º CRI de Catanduva), 45.165 (100%) (2º CRI de Catanduva), 17.042 (47,0130%) (Oficial do Registro de Imóveis de Capão Bonito), sendo o ato recusado pelo Oficial por conta da existência de hipotecas cedulares não canceladas, ausente a anuência expressa dos credores.

E, de fato, não há como se qualificar positivamente o título.

O art. 59, do Decreto-lei nº 167/67, estabelece que os bens objeto de penhor ou de hipoteca constituídos por cédula de crédito rural não podem ser vendidos sem prévia anuência do credor, por escrito.

E, por disposição contida no art. 1.420, do Código Civil, as pessoas que não podem alienar também não podem empenhar, hipotecar ou dar em anticrese, assim como não podem ser dados em penhor, anticrese e hipoteca os bens que não podem ser alienados.

Ao assim dispor, criou o legislador garantia exclusiva em favor dos órgãos financiadores da economia rural, por meio de norma cogente, contida em lei especial que não foi revogada pelo Código Civil de 2002. Esta espécie de indisponibilidade relativa, também instituída por outras leis em favor dos detentores de hipotecas vinculadas à cédula de crédito à exportação (art. 3º, da Lei nº 6.313/75), cédula de crédito comercial (art. 5º, da Lei nº 6.840/80) e cédula de crédito industrial (art. 51, do Decreto-lei nº 413/69), não conflita com as normas gerais estatuídas para a hipoteca no Código Civil, assim como não conflitava com as normas da mesma natureza contidas no Código Civil de 1916.

Daí porque, sem expressa anuência do credor hipotecário ou cancelamento das hipotecas, os imóveis não podem mesmo ser alienados, o que torna correto o óbice apresentado pelo registrador.

Neste sentido, recusando o ingresso de título de alienação do bem hipotecado em cédula de crédito sem a anuência do credor, reiteradamente decidiu este C. Conselho Superior da Magistratura:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida - Registro de escritura pública de compra e venda - Negativa de registro em face da hipoteca cédular e respectivos aditivos, assim como da indisponibilidade dos imóveis decorrente de penhora em favor da Fazenda Nacional - Impossibilidade de alienação voluntária - Precedentes do Conselho Superior da Magistratura - Recurso não provido. (CSM Ap. 1010076-09.2018.8.26.0302 rel. Des. Pinheiro Franco j. 01.11.2019)

REGISTRO DE IMÓVEIS - Escritura de compra e venda - Hipoteca cédular registrada - Ausência de anuência do credor

hipotecário - Penhora em favor da Fazenda Nacional - Indisponibilidade que obsta as alienações voluntárias - Recurso não provido. (CSM Ap. 0054473-65.2012.8.26.0114 rel. Des. Renato Nalini j. 10.12.2013)

O argumento do recorrente, no sentido de que a alienação anterior sem a anuência do credor hipotecário, traduziria na possibilidade de novas alienações sem nova manifestação deste, não se sustenta. É que eventual erro em registro anterior por falta de tal anuência não retira a eficácia futura da hipoteca cedular que, até seu cancelamento, continuará a tornar o bem inalienável ao devedor, salvo a anuência escrita do credor.

E, no caso concreto, houve expressa anuência dos credores hipotecários quando da alienação do imóvel para Diase Incorporadora e Administradora Ltda. Em todas as matrículas observase, na averbação descritiva dos ônus incidentes sobre os imóveis das matrículas nºs 45.162, 45.163, 45.164 e 45.165, a informação da autorização dos credores hipotecários Banco do Brasil e União à alienação do bem para a Diase, o que desvalida o argumento.

Tal anuência, dada pelos credores cedulares em alienação específica do bem para Diase Incorporadora e Administradora Ltda., não se estende a futuros adquirentes, havendo de se obter, por conta da nova alienação, o cancelamento das hipotecas vigentes ou nova anuência dos credores.

E não há que se falar em eventual desconhecimento dos ônus incidentes sobre os imóveis por parte do atual adquirente, pois além de constarem do registro imobiliário, ensejando publicidade irrefutável, foram expressamente descritas na escritura de compra e venda realizada entre a Diase Incorporadora e Sidemar Antônio Gerlack (fls. 70/71). Na escritura, observa a descrição das hipotecas como ônus incidentes sobre os imóveis negociados, permanecendo eficazes as constantes do R. 9, na matrícula nº 3.836 (mencionada na Av. 1, na matrícula nº 45.162), no R. 14, da matrícula nº 11.323 (mencionada na Av. 1, na matrícula nº 45.163), do R. 24, na matrícula nº 2.514 (mencionada na Av. 1, nas matrículas nºs 45.164 e 45.165) e do R. 25, na matrícula nº 2.514 (mencionada na Av. 1, nas matrículas nºs 45.164 e 45.165), em favor do Banco do Brasil S.A. e da União.

Assim, sem que haja o cancelamento de tais hipotecas ou a apresentação de anuência dos credores cedulares, mantém-se o óbice ao registro da transmissão das propriedades, ficando mantidas as exigências apresentadas pelo Oficial suscitante.

3. Por tais fundamentos, NEGO PROVIMENTO ao recurso, mantendo as exigências apresentadas pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 01/04/2020

Registro: 2019.0001054523

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante ADRIANO DAUN MONICI, é apelado 1º 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 à apelação para manter a qualificação negativa do título, 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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344

Apelante: Adriano Daun Monici

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

VOTO Nº 38.000

Registro de Imóveis - Carta de Arrematação - Título judicial sujeito à qualificação registral - Forma derivada de aquisição de propriedade - Desqualificação por ofensa ao princípio da continuidade - Dúvida julgada procedente - Recurso não provido, com determinação.

Inconformado com a r. sentença que confirmou o juízo negativo de qualificação registral [1], Adriano Daun Monici interpôs apelação buscando o registro da carta de arrematação expedida em processo judicial que tramitou perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 25.143 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos daquela cidade. Alega, em síntese, que houve penhora da totalidade do imóvel, que passou a pertencer exclusivamente ao executado em virtude de permuta realizada com seu filho. Aduz que a arrematação, estando perfeita e acabada, é forma originária de aquisição da propriedade, razão pela qual entende não haver quebra de continuidade na cadeia de transmissão [2].

A Procuradoria de Justiça, em seu parecer, opinou pelo não provimento da apelação [3].

É o relatório.

No caso concreto, a nota de devolução emitida pelo registrador está assim redigida: "(...) para registro da Carta de Arrematação apresentada, necessário, primeiramente, em atendimento ao princípio registrário da continuidade, registrar os títulos pelos quais o executado tornou-se proprietário do imóvel matriculado sob n.25.143" [4].

A Carta de Arrematação foi expedida em favor do apelante, nos autos do processo nº 0009773-42.2002.8.26.0344/01, em fase de cumprimento de sentença [5].

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 registrares, conforme o disposto no item 119, do Capítulo XX, das NSCGJ [6]. Este C. Conselho Superior da Magistratura tem decidido, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial [7].

Da análise da documentação trazida aos autos, é possível constatar que o imóvel objeto da Matrícula nº 25.143 [8] está registrado em nome de Vinicius Almeida Camarinha e Rafael Almeida Camarinha, na proporção de 50% cada (R.6). E muito embora a doação tenha sido declarada ineficaz nos autos do Processo nº 500/05 (AV. 7), a Carta de Arrematação em análise foi expedida em outro processo.

E nem mesmo a declaração de ineficácia da renúncia à herança feita por José Abelardo é suficiente para resolver a questão, visto que não houve registro da transferência de domínio, por força de partilha, em favor do executado. Aliás, essa declaração de ineficácia (AV. 10) somente poderia ter sido averbada após o registro do formal de partilha, o que não ocorreu.

Por outro lado, do que consta da matrícula do imóvel, não haveria direitos em nome de José Abelardo a serem penhorados, de forma que a Av. 13 realizada na matrícula também não se justifica, ao menos em princípio.

Acrescente-se que a Nota de Devolução faz referência à necessidade de prévio registro dos títulos pelos quais o executado tornou-se proprietário de 100% do imóvel matriculado sob nº 25.143. Contudo, é preciso observar que a Carta de Arrematação expedida diz respeito a 100% dos direitos havidos sobre o imóvel por José Abelardo Guimarães Camarinha [9], o que não equivale ao domínio do bem.

Daí porque, ainda que por fundamento diverso daquele trazido na r. sentença recorrida, o título apresentado [10] não comporta ingresso no fólio real, pois na matrícula não há direitos sobre o imóvel registrados em favor do executado, o que também configura ofensa ao princípio da continuidade. A propósito, dispõe o art. 195 da Lei de Registros Públicos:

"Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro."

De seu turno, dispõe o art. 237 do mesmo diploma legal:

"Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro."

Sobre o tema, importa lembrar que a arrematação judicial constitui forma de alienação forçada, que, segundo Araken de Assis, revela negócio jurídico entre o Estado, que detém o poder de dispor e aceitar a declaração de vontade do adquirente ("Manual da Execução". Editora Revista dos Tribunais; 14ª edição; São Paulo. 2012. p. 819). 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".

Não se desconhece que, em data relativamente recente, este C. Conselho Superior da Magistratura chegou a reconhecer que a arrematação constituía modo originário de aquisição da propriedade [11]. Contudo, tal entendimento acabou não prevalecendo, pois o fato de inexistir relação jurídica ou negocial entre o antigo proprietário e o adquirente (arrematante ou adjudicante) não é o quanto basta para afastar o reconhecimento de que há aquisição derivada da propriedade.

E se assim é, tratando-se a arrematação judicial de modo derivado de aquisição de propriedade, mantido o vínculo com a situação pretérita do bem, há que ser respeitado o princípio da continuidade [12].

Por fim, considerando os fundamentos ora apresentados, conveniente se mostra que o MM. Juiz Corregedor Permanente apure a conduta do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Marília/SP, com adoção de eventuais outras providências cabíveis, ante o aparente desrespeito aos princípios registrários nos atos praticados na matrícula nº 25.143 daquela serventia imobiliária.

Diante do exposto, pelo meu voto, nego provimento à apelação para manter a qualificação negativa do título.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Notas:

[1] Fls. 398/399.

[2] Fls. 404/416.

[3] Fls. 466/470.

[4] Fls. 16.

[5] Fls. 89 e ss.

[6] 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.

[7] Apelação Cível nº 413-6/7; Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453.

[8] Fls. 09/15.

[9] Fls. 129 e 199.

[10] Fls. 89 e ss.

[11] Apelação Cível n.º 0007969-54.2010.8.26.0604.

[12] Nesse sentido: REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de Arrematação - Título judicial sujeito à qualificação registral - Forma derivada de aquisição de propriedade - Desqualificação por ofensa ao princípio da continuidade - Dúvida julgada procedente - Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1001015-36.2019.8.26.0223; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Guarujá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/09/2019; Data de Registro: 26/09/2019).

[↑ Voltar ao índice](#)

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Publicado em: 01/04/2020

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1000050-19.2019.8.26.0236 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Ibitinga - Apelante: JAIRO JOSÉ BOZELLI - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ibitinga - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso interposto, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS DÚVIDA INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PROMITENTE VENDEDOR CASADO NO REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL DE BENS IMÓVEL DECORRENTE DE DESMEMBRAMENTO DE OUTRO ADQUIRIDO ANTES DO CASAMENTO NECESSIDADE DA ANUÊNCIA CONJUGAL OU DE SUPRIMENTO JUDICIAL REGRA DO ART. 1.647, I, CC QUE NÃO SE VINCULA AO FATO DO IMÓVEL ALIENADO SER COMUM OU PARTICULAR DO CÔNJUGE, MAS SIM À TUTELA DA ENTIDADE FAMILIAR ÓBICES APRESENTADOS PELO REGISTRADOR MANTIDOS RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Agnaldo Jorge Castelo (OAB: 339573/SP)

Nº 1001261-36.2019.8.26.0642 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Ubatuba - Apelante: Divino Florindo Moreira - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ubatuba - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Não conheceram do recurso e julgaram a dúvida prejudicada, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA JULGADA IMPROCEDENTE - CARTA DE SENTENÇA - EXIGÊNCIA DE RECOLHIMENTO DO ITBI E LEVANTAMENTO DA INDISPONIBILIDADE AVERBADA SOBRE O BEM - RECURSO QUE CONCORDA EXPRESSAMENTE COM UMA DAS EXIGÊNCIAS - IMPUGNAÇÃO PARCIAL CONFIGURADA, AINDA QUE NA FASE RECURSAL - DÚVIDA PREJUDICADA - RECURSO NÃO CONHECIDO. - Advs: Vilma de Oliveira Sobrinho (OAB: 284374/SP) - Ronei Lourenzoni

Nº 1002816-34.2018.8.26.0445 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Pindamonhangaba - Apelante: Alessandro Bazzea - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pindamonhangaba - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida, determinando o registro do título, v.u. - DÚVIDA REGISTRAL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ALIENAÇÃO EXCLUSIVA PELO CÔNJUGE SOBREVIVENTE, NA CONDIÇÃO DE VIÚVO - PROPRIEDADE REGISTRADA DE FORMA EXCLUSIVA EM NOME DO ALIENANTE - CASAMENTO CELEBRADO NA ITÁLIA, ANTES DA REFORMA DE 1975, SOB O REGIME DA SEPARAÇÃO LEGAL DE BENS - REGIME DE BENS QUE OBEDECE A LEI DO DOMICÍLIO DOS NUBENTES, NOS TERMOS DO ART. 7º, § 4º, LINDB - SEPARAÇÃO LEGAL DE BENS NO SISTEMA ITALIANO QUE DECORRIA, ATÉ 1975, DA AUSÊNCIA DE CONVENÇÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO - SITUAÇÃO QUE NÃO SE AMOLDA AO REGIME DA SEPARAÇÃO LEGAL OU OBRIGATÓRIA DE BENS DO DIREITO BRASILEIRO, PREVISTO NO ART. 1.641 DO CC - REGIME DE SEPARAÇÃO LEGAL QUE PODIA SER AFASTADO PELOS CÔNJUGES POR CONVENÇÃO VÁLIDA, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO ITALIANA VIGENTE NA ÉPOCA DO CASAMENTO - OPÇÃO DE UM DOS CÔNJUGES DE PERMANECER NO REGIME DA SEPARAÇÃO DE BENS - EFICÁCIA ANTE A PREVISÃO EXPRESSA DO ART. 228, § 1º, DA LEI ITALIANA Nº 151/1975 - MANUTENÇÃO DO REGIME DE SEPARAÇÃO POR OPÇÃO QUE NÃO TRADUZ SIMILITUDE COM O REGIME DA SEPARAÇÃO OBRIGATÓRIA - SITUAÇÃO QUE CONFIGURA REGIME DA SEPARAÇÃO CONVENCIONAL DE BENS - NÃO INCIDÊNCIA DO ENTENDIMENTO DA SÚMULA 377 DO STF - BEM IMÓVEL PARTICULAR ALIENÁVEL PELA VONTADE EXCLUSIVA DO CÔNJUGE PROPRIETÁRIO - ÓBICES AFASTADOS - RECURSO PROVIDO PARA JULGAR IMPROCEDENTE A DÚVIDA E DETERMINAR O REGISTRO DO TÍTULO. - Advs: Carlos Renato Mandu (OAB: 175261/SP)

Nº 1003015-42.2017.8.26.0655 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por

meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Várzea Paulista - Apelante: M. E. A. - Apelado: O. de R. de I. e A. da C. de V. P. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento à apelação, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - APELAÇÃO - DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE - NEGATIVA DE REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL - OFENSA AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA - DESPROVIMENTO DO RECURSO. - Advs: Lucas Murbach Mateus Silva (OAB: 363664/SP)

Nº 1003357-76.2018.8.26.0539 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Santa Cruz do Rio Pardo - Apelante: José Eduardo Basílio - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento ao recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE - EXIGÊNCIA DO RECOLHIMENTO DO ITCMD INCIDENTE SOBRE A INTEGRALIDADE DO IMÓVEL - QUESTIONADA A INCIDÊNCIA DA CAUSA DE ISENÇÃO A QUE ALUDE O ART. 6º, II, "D", DA LEI ESTADUAL Nº 10.992/2001 - PARA SE AFERIR SE INCIDE OU NÃO A ISENÇÃO TRIBUTÁRIA, DEVE-SE PARTIR DO VALOR EFETIVO DA HERANÇA, EXCLUÍDA A MEAÇÃO, E NÃO DO VALOR DOS BENS VINCULADOS AO NOME DO FALECIDO - INOBSERVÂNCIA DA EXISTÊNCIA DE MOMENTOS DISTINTOS DO FALECIMENTO DA GENITORA E DO GENITOR DO APELANTE PARA FIM DE VERIFICAÇÃO DO ACRÉSCIMO PATRIMONIAL - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PROVIDO. - Advs: Lucas Teodoro Baptista (OAB: 328226/SP)

Nº 1003961-61.2019.8.26.0358 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Mirassol - Apelante: TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mirassol - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Não conheceram do recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. TÍTULO NÃO PRENOTADO. DESCUMPRIMENTO AO DISPOSTO NO ITEM 41.1 DO CAPÍTULO XX DO TOMO II DAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA. RECURSO NÃO CONHECIDO. - Advs: Cristiano Amaro Rodrigues (OAB: 84933/MG) - David Antunes David (OAB: 84928/MG) - Marcos Edmar Ramos Alvares da Silva (OAB: 110856/MG)

Nº 1007324-58.2017.8.26.0477 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Praia Grande - Apelante: Ana Claudia Zerbe de Carvalho - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Praia Grande - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso interposto, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS DÚVIDA CARTA DE ARREMATACÃO QUALIFICAÇÃO OBRIGATÓRIA DOS TÍTULOS JUDICIAIS PROPRIEDADE DO IMÓVEL REGISTRADA EM NOME DO EXECUTADO E DE TERCEIRA, EM REGIME DE CONDOMÍNIO AUSÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO DO CONDÔMINO NA AÇÃO EXECUTIVA OU DECISÃO JUDICIAL DETERMINANDO A EFICÁCIA DA ARREMATACÃO EM RELAÇÃO À SUA PARCELA DA PROPRIEDADE OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE ORIGEM DO DÉBITO EM OBRIGAÇÃO PROPTER REM QUE NÃO AFASTA A INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO E, CONSEQUENTEMENTE, O IMPEDIMENTO AO REGISTRO DÚVIDA PROCEDENTE RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Anderson Rogerio Pravato (OAB: 174093/SP)

Nº 1017975-51.2019.8.26.0196 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Franca - Apelante: Bruno Franchini Garcia de Andrade - Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Não conheceram do recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. TÍTULO NÃO PRENOTADO. DESCUMPRIMENTO AO DISPOSTO NO ITEM 41.1, DO CAPÍTULO XX, TOMO II, DAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA. RECURSO NÃO CONHECIDO. - Advs: Caio Vinicius Cesar Rodrigues de Araujo (OAB: 178759/SP)

Nº 1070781-60.2019.8.26.0100 - 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: Antônio Fernando da Silva - Apelado: 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento ao recurso para afastar a recusa do registro, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE - CONDOMÍNIO EDILÍCIO - VAGA DE GARAGEM DE PROPRIEDADE DE PESSOA QUE NÃO É TITULAR DE OUTRA UNIDADE AUTÔNOMA - NOVA ALIENAÇÃO - INSTRUMENTO ÚNICO DE INSTITUIÇÃO E DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO QUE INDICA SE TRATAR DE EDIFÍCIO DE USO MISTO - RECURSO PROVIDO. - Advs: Jacqueline Fernanda da Silva (OAB: 417939/ SP) - Emanuelle Vieira Lima da Silva Prado (OAB: 417922/SP)

Nº 1099693-67.2019.8.26.0100 - 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: Renan Lopes Machado - Apelado: 4º 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 - REGISTRO DE ESCRITURA DE DOAÇÃO - IRRESIGNAÇÃO APENAS PARCIAL QUE PREJUDICA A DÚVIDA E IMPEDE O ACOLHIMENTO DO RECURSO - RECURSO NÃO CONHECIDO. - Advs: Carlos Manoel Leite Gomes Florentino (OAB: 222111/SP) - Filipe Miguel Arantes

Revogam-se o artigo 9º do Provimento CSM nº 2550/2020 e o item 4 do Comunicado Conjunto nº 37/2020

Publicado em: 01/04/2020

PROVIMENTO CSM Nº 2551/2020

O Conselho Superior da Magistratura, no uso de suas atribuições legais (artigo 16, XVII, do RITJSP),

CONSIDERANDO a necessidade de adoção de providências relacionadas à COVID-19;

CONSIDERANDO as regras contidas no Provimento CSM nº 2550/2020 e no Comunicado Conjunto nº 37/2020;

CONSIDERANDO, ainda, o teor do Ofício nº 214 - SG (0855231), do Conselho Nacional de Justiça, que traz esclarecimentos relativos ao artigo 2º, § 1º, II, da Resolução CNJ nº 313/2020,

RESOLVE:

Art. 1º. Durante a vigência do Sistema Remoto de Trabalho em Segundo Grau, todos os atos ordinatórios, despachos, decisões monocráticas, acórdãos, vistas e intimações em geral devem ser enviados à publicação no Diário da Justiça Eletrônico (DJE), bem como aos órgãos conveniados pela intimação eletrônica via portal, vedada apenas a contagem de prazo, que passará a fluir somente com a normalização do expediente forense.

Art. 2º. Revogam-se o artigo 9º do Provimento CSM nº 2550/2020 e o item 4 do Comunicado Conjunto nº 37/2020, que o regulamentou.

Art. 3º. Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação.

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

São Paulo, 27 de março de 2020.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Presidente do Tribunal de Justiça

LUIS SOARES DE MELLO NETO

Vice-Presidente do Tribunal de Justiça

RICARDO MAIR ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO

Decano

GUILHERME GONÇALVES STRENGER

Presidente da Seção de Direito Criminal

PAULO MAGALHÃES DA COSTA COELHO

Presidente da Seção de Direito Público

Regulamenta o Provimento CSM nº 2549/2020

Publicado em: 01/04/2020

COMUNICADO CONJUNTO Nº 255/2020

(Regulamenta o Provimento CSM nº 2549/2020)

A Presidência do Tribunal de Justiça e a Corregedoria Geral da Justiça, considerando a necessidade de adoção de providências relacionadas à COVID19, as regras contidas no Provimento CSM 2049/2020 e no Comunicado Conjunto 249/2020 e, considerando, ainda, o constante no Ofício Nº 214 - SG (0855231), do Conselho Nacional de Justiça, que traz esclarecimentos relativos ao art. 2º, § 1º, inciso II, Resolução CNJ nº 313/2020, COMUNICAM:

1) Durante a vigência do Sistema Remoto de Trabalho em Primeiro Grau, todas as decisões, despachos, sentenças e atos ordinatórios devem ser enviados à publicação no Diário de Justiça Eletrônico (DJE), bem como aos órgãos conveniados pela intimação eletrônica via portal, vedada apenas a contagem de prazo, que passará a fluir somente com a normalização do expediente forense; 2) Revoga-se o item 5, do título "Sistema Remoto de Trabalho (Período de 25/03/2020 a 30/04/2020 - dias úteis), do Comunicado Conjunto nº 249/2020.

2) Revoga-se o item 5, do título "Sistema Remoto de Trabalho (Período de 25/03/2020 a 30/04/2020 - dias úteis), do Comunicado Conjunto nº 249/2020.

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

Publicado em: 01/04/2020

DESPACHO Nº 1044962-24.2019.8.26.0100

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: Beatriz Soares Hungria Giannetti e outros - Apelado: 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Processo n. 1044962-24.2019.8.26.0100 Vistos. Processe-se o recurso especial, abrindo-se vista para contrarrazões, ouvindo-se, após, o Ministério Público, por sua douta Procuradoria Geral de Justiça. Int. - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Presidente do Tribunal de Justiça) - Advs: Renato Viola de Assis (OAB: 236944/SP) - Braulio de Assis (OAB: 62592/SP) - Marília Viola de Assis (OAB: 262115/SP)

ACÓRDÃO

Publicado em: 02/04/2020

Registro: 2019.0001054527

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0006500-59.2019.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante RAFAEL OTÁVIO BRABO PATITUCCI, é apelado 1º 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: "Não conheceram do 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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 0006500-59.2019.8.26.0344

Apelante: Rafael Otávio Brabo Patitucci

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

VOTO Nº 37.989

Registro de Imóveis - Dúvida - Apresentação de novo título permanecendo o mesmo interessado e imóvel - Julgamento de dúvida anterior que manteve o mesmo óbice - Ausência de nulidade da decisão anterior - Preclusão administrativa configurada - Segurança jurídica - Registro de escritura pública de compra e venda - Negativa de registro em face da indisponibilidade do bem - Impossibilidade de alienação voluntária - Recurso não conhecido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Marília, que julgou procedente dúvida suscitada para o fim de manter a recusa do registro de escritura pública de venda e compra em razão da necessidade do prévio cancelamento da indisponibilidade que recai sobre o imóvel negociado.

Sustenta o apelante o cancelamento indireto da ordem de indisponibilidade em razão da arrematação e respectivo registro da propriedade em favor do atual alienante do imóvel, competindo o ingresso do título (a fls. 153/163).

A Douta Procuradoria manifestou-se pelo não conhecimento do recurso e, no mérito, pelo não provimento do recurso (a fls. 208/210).

É o relatório.

Conforme mencionado pelo Sr. Oficial (a fls. 05), previamente ao presente pedido de registro, envolvendo o mesmo autor e imóvel, houve Suscitação de Dúvida que foi julgada procedente e mantida em sede de recurso por este órgão colegiado no processo nº 0009247-50.2017.8.26.0344.

No referido processo, o Conselho Superior da Magistratura proferiu a seguinte decisão:

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 0009247-50.2017.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que são partes é apelante RAFAEL OTÁVIO BRABO PATITUCCI, é apelado 1º 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, 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, 20 de março de 2018.

PINHEIRO FRANCO

CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

Apelação nº 0009247-50.2017.8.26.0344

Apelante: Rafael Otávio Brabo Patitucci

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

Voto nº 37.296

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida - Registro de escritura pública de abertura de crédito, com garantia de alienação fiduciária - Negativa de registro em face da indisponibilidade do bem - Impossibilidade de alienação voluntária - Precedentes do Conselho Superior da Magistratura - Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marília, que julgou procedente dúvida suscitada para o fim de manter a recusa do registro de escritura pública de abertura de crédito, com garantia de alienação fiduciária, lavrada em 06 de março de 2017, referente ao imóvel matriculado sob nº 25.746. A negativa fundou-se na necessidade da averbação da alteração da denominação da empresa proprietária do imóvel (terceira garantidora) e na obrigação do cancelamento prévio da averbação nº 9 da matrícula, referente à indisponibilidade de bens em nome da antiga proprietária, Zuna Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda .

Alega o apelante, em síntese, que a empresa ESSA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO adquiriu o imóvel por adjudicação havida nos autos do Processo nº 013421-72.2004.8.26.0100, que tramitou perante a 16ª Vara Cível Central da Comarca da Capital, devidamente registrada na matrícula (R.10/25.746), com posterior cancelamento das hipotecas e penhoras existentes. Aduz que, averbada a alteração da denominação da empresa proprietária que incorporou o imóvel ao seu patrimônio, mostra-se desnecessário o cancelamento da averbação 9 da matrícula nº 25.746 para registro da escritura de alienação fiduciária.

Entende que a indisponibilidade pesa apenas sobre o patrimônio da antiga proprietária, a empresa ZUNA, não havendo impedimento para que a atual titular do domínio possa dispor livremente do bem. Ainda, sustenta que há entendimentos no sentido do cancelamento indireto da constrição judicial em virtude de adjudicação forçada, o que leva à admissão do levantamento da indisponibilidade por não ser lógico reconhecer sua subsistência e eficácia após o registro da carta de adjudicação. Por fim, argumenta que o negócio havido entre a proprietária ESSA e o banco sequer poderia ser considerado alienação voluntária do bem, pois houve mera transferência da propriedade resolúvel do imóvel. Requer a concessão de liminar para averbação provisória da escritura de alienação fiduciária e, ao final, que seja dado provimento ao recurso.

A Doutra Procuradoria opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

O recurso não merece provimento, estando prejudicada a análise do pedido de antecipação de tutela recursal.

Pretende o apelante registrar a escritura pública de abertura de crédito, com garantia de alienação fiduciária, superando o óbice da indisponibilidade averbada na matrícula do imóvel (Av.9/25.746).

Desde logo, importa anotar que é pacífica a jurisprudência do Colendo Conselho Superior da Magistratura no sentido de que a ordem de indisponibilidade obsta a alienação voluntária do bem, mas não a forçada. Tal entendimento está em harmonia com os julgados do E. Superior Tribunal de Justiça (REsp. 512.398) e com o disposto no item 405 do Capítulo XX das NSCGJ: "405. As indisponibilidades averbadas nos termos do Provimento CG. 13/2012, e na forma do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho e 1991, não impedem a alienação, oneração e constrição judiciais do imóvel".

Assim sendo, o imóvel objeto da matrícula nº 25.746 foi, ainda enquanto indisponível, levado à hasta pública e adjudicado pela empresa ESSA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO. A carta de adjudicação, expedida em 17 de março de 2014, foi devidamente registrada, em 01 de abril de 2014 (R.10/25.746).

Ocorre que, posteriormente, houve a alienação do bem por escritura pública de abertura de crédito, com garantia de

alienação fiduciária, em 06 de março de 2017, tendo o registrador se recusado a realizar o respectivo ingresso no fôlio real com fundamento na necessidade da averbação da alteração da denominação da empresa proprietária do imóvel (terceira garantidora) e na obrigação do cancelamento da averbação nº 9 da matrícula, referente à indisponibilidade de bens em nome da antiga proprietária

O óbice referente à averbação da alteração da denominação da proprietária do imóvel já foi superado.

Contudo, o outro óbice apontado na nota de devolução é mesmo intransponível. A propósito da indisponibilidade, prevê o art. 53, § 1º, da Lei 8.212/91:

Art. 53. Na execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exequente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor.

§ 1º Os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis.

A redação da norma permite concluir que, penhorado o imóvel por dívida ativa da União, de suas autarquias ou de suas fundações públicas, de pronto estará indisponível o bem. E, por conseguinte, atos de voluntária alienação ficarão obstados pela indisponibilidade que o afeta.

Há vários precedentes sobre a questão aqui debatida. A alienação fiduciária, tendo por objeto o imóvel versado nos autos, configura negócio voluntário defeso em face de sua indisponibilidade. A respeito do tema, já ficou decidido que:

"O Conselho Superior da Magistratura tem entendimento pacífico de que, embora a indisponibilidade não impeça a alienação forçada, obsta a voluntária. Subsistente a penhora, advinda de dívida com o INSS, a indisponibilidade, decorrente do art. 53, § 1º, da Lei nº 8.212/91, impede a alienação voluntária e, via de consequência, o registro da escritura." (Apelação nº 1003418-87.2015.8.26.0038, Rel. Pereira Calças, j. 25.04.2016).

Registro de Imóveis Dívida Escritura pública de confissão de dívida com pacto adjeto de constituição de propriedade fiduciária e outras avenças Imóvel indisponível Penhora, em execução fiscal, a favor da Fazenda Nacional e da União Recusa do registro com base no artigo 53, § 1º, Lei 8.212/91 Alienação voluntária Irrelevância da aquisição anterior por alienação forçada Registro inviável Dívida procedente Recurso desprovido, com observação (Apelação nº 3003761-77.2013.8.26.0019, Rel. Elliot Akel, j. 03.06.2014).

Logo, persistindo o óbice da indisponibilidade, a recusa do Oficial foi correta.

Diante do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

No presente processo, ainda que o título seja diverso, o imóvel, o autor e o óbice existente são os mesmos.

Em verdade, por meio de nova escritura, o apelante efetua nova impugnação à questão já decidida na esfera administrativa.

Nessa linha, haveria preclusão administrativa para conhecimento da questão.

Com relação a tal instituto e sua aplicação no âmbito recursal administrativo, transcrevo parte do parecer do Dr. José Antonio de Paula Santos, MM Juiz Auxiliar da Corregedoria à época, no processo n. 2009/137437, j. 30/03/2010, da Corregedoria Geral da Justiça:

Configurada, quanto à impugnação do originalmente decidido, a preclusão administrativa, tal como já reconhecida, no âmbito desta Corregedoria Geral, em diversos casos concretos.

Vale trazer à colação, aqui, o escólio de Hely Lopes Meirelles, que, "em homenagem à estabilidade jurídica", já teve oportunidade de citar no parecer que proferi, no âmbito da Corregedoria Geral da Justiça, no proc. CG nº 1.138/2003: "o que ocorre nas decisões administrativas finais é, apenas, preclusão administrativa, ou a irretratabilidade do ato perante a própria Administração. É a sua imodificabilidade na via

administrativa, para estabilidade das relações entre as partes ... Essa imodificabilidade não é efeito da coisa julgada administrativa mas é consequência da preclusão das vias de impugnação interna (recursos administrativos) dos atos decisórios da própria Administração" (Direito Administrativo Brasileiro, 15ª ed., 1990, p. 576).

Nessa linha o explanado, v.g., pelo MM. Juiz José Marcelo Tossi Silva, Auxiliar desta Corregedoria Geral, em parecer prolatado no proc. CG nº 2007/35.738: "Tem-se, diante disso, a existência de preclusão administrativa que, in casu, impede o interessado ... de, ainda que sob outra rubrica, pleitear, no mesmo procedimento administrativo, a reforma de r. decisão de que não interposto, tempestivamente, o recurso previsto em lei".

O mesmo magistrado, em recente parecer proferido no proc. CG nº 2002/460, examinou situação semelhante à que ora se apresenta, sublinhando, também ali, a caracterização de "preclusão administrativa", de modo a inviabilizar "o provimento do novo 'pedido de revisão administrativa' da r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente que indeferiu, há mais de oito anos, o requerimento de cancelamento administrativo da matrícula nº 4.320 do Registro de Imóveis de Agudos"

Noutro prisma, apesar da coisa julgada administrativamente não ter o mesmo caráter da coisa julgada no âmbito jurisdicional, conforme Maria Sylvia Zanella Di Pietro (Direito administrativo. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 919) "ela significa apenas que a decisão se tornou irretratável pela própria administração".

Desse modo, por questões de segurança jurídica não é possível à Administração rever decisão administrativa anterior lançada em processo que seguiu a garantia fundamental do devido processo legal.

Somente caberia revisão da decisão administrativa nos casos de ilegalidade (anulação), sendo inviável revisão pelo mérito.

Nessa linha, a recente alteração da Lei de Introdução as Normas do Direito Brasileiro, cujo artigo 24 estabelece:

Art. 24. A revisão, nas esferas administrativa, controladora ou judicial, quanto à validade de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa cuja produção já se houver completado levará em conta as orientações gerais da época, sendo vedado que, com base em mudança posterior de orientação geral, se declarem inválidas situações plenamente constituídas.

Parágrafo único. Consideram-se orientações gerais as interpretações e especificações contidas em atos públicos de caráter geral ou em jurisprudência judicial ou administrativa majoritária, e ainda as adotadas por prática administrativa reiterada e de amplo conhecimento público.

Diante disso, acolho a preliminar da Douta Procuradoria Geral da Justiça, representada pela Dra. Elaine Maria Barreira Garcia, e não conheço do recurso.

Acaso superada a preliminar, com o devido respeito a D. maioria, mantenho o entendimento da decisão anterior, acima transcrita e a ela acrescento o infra exposto.

Pretende o apelante registrar a escritura pública de compra e venda, em que figurou como adquirente do imóvel anteriormente gravado com penhoras e ordens de indisponibilidade.

Importa anotar que é pacífica a jurisprudência do Colendo Conselho Superior da Magistratura no sentido de que a ordem de indisponibilidade obsta a alienação voluntária do bem, mas não a forçada. Tal entendimento está em harmonia com os julgados do E. Superior Tribunal de Justiça (REsp. 512.398) e com o disposto no item 405 do Capítulo XX das NSCGJ: "405. As indisponibilidades averbadas nos termos do Provimento CG. 13/2012, e na forma do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho e 1991, não impedem a alienação, oneração e constrição judiciais do imóvel".

Assim sendo, o imóvel objeto da matrícula nº 25.746 foi, ainda enquanto indisponível, levado à hasta pública e arrematado por ESSA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO Ltda. A carta de adjudicação, datada de 17 de março de 2.014, foi devidamente registrada, em 01 de abril de 2014 (R. R.10/ 25.746).

Ocorre que, posteriormente, houve a alienação do bem por escritura pública, retificada, tendo o registrador se recusado a realizar o respectivo ingresso no fôlio real com fundamento na necessidade do cancelamento da anterior indisponibilidade de bens em nome do antigo proprietário.

Esse óbice é intransponível. A propósito da indisponibilidade, prevê o art. 53, § 1º, da Lei 8.212/91:

Art. 53. Na execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exequente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor.

§ 1º Os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis.

A redação da norma permite concluir que, penhorado o imóvel por dívida ativa da União, de suas autarquias ou de suas fundações públicas, de pronto estará indisponível o bem. E, por conseguinte, atos de voluntária alienação ficarão obstados pela indisponibilidade que o afeta.

Há precedentes sobre a questão aqui debatida. A compra e venda, tendo por objeto o imóvel versado nos autos, configura negócio voluntário defeso em face de sua indisponibilidade. A respeito do tema, já ficou decidido que:

"O Conselho Superior da Magistratura tem entendimento pacífico de que, embora a indisponibilidade não impeça a alienação forçada, obsta a voluntária. Subsistente a penhora, advinda de dívida com o INSS, a indisponibilidade, decorrente do art. 53, § 1º, da Lei nº 8.212/91, impede a alienação voluntária e, via de consequência, o registro da escritura." (Apelação nº 1003418-87.2015.8.26.0038, Rel. Pereira Calças, j. 25.04.2016).

Registro de Imóveis - Dívida - Escritura pública de confissão de dívida com pacto adjecto de constituição de propriedade fiduciária e outras avenças Imóvel indisponível - Penhora, em execução fiscal, a favor da Fazenda Nacional e da União - Recusa do registro com base no artigo 53, § 1º, Lei 8.212/91 - Alienação voluntária - Irrelevância da aquisição anterior por alienação forçada - Registro inviável - Dívida procedente - Recurso desprovido, com observação (Apelação nº 3003761-77.2013.8.26.0019, Rel. Elliot Akel, j. 03.06.2014).

O registro da carta de arrematação de imóvel implica a transferência da propriedade ao seu adquirente, ainda que se trate de bem indisponível por força de outra penhora promovida em favor da União.

Contudo, como esclarecido em r. parecer apresentado pelo Desembargador Vicente de Abreu Amadei e pelo Dr. Álvaro Luiz Valery Mirra, então MM. Juízes Auxiliares da Corregedoria, no Processo CG nº 11.394/2006, o cancelamento da averbação de outra penhora, que não aquela que ensejou a arrematação, depende de decisão pelo juiz competente, na esfera jurisdicional:

"Registro de Imóveis Cancelamento automático ou por decisão administrativa da Corregedoria Permanente ou da Corregedoria Geral da Justiça de penhoras, arrestos e sequestros anteriores, a partir do registro da arrematação ou adjudicação do bem constrito realizada em ação de execução - Inadmissibilidade - Necessidade de ordem judicial expressa oriunda do juízo que determinou a constrição - Impossibilidade de desfazimento, pela via administrativa, de registro de ato constritivo determinado na esfera jurisdicional - Consulta conhecida, com resposta negativa.

Registro de Imóveis - Cancelamento automático ou por decisão administrativa da Corregedoria Permanente ou da Corregedoria Geral da Justiça de indisponibilidade de bens imóveis em virtude da arrematação ou adjudicação destes em ação de execução - Inadmissibilidade - Indisponibilidade que implica inalienabilidade, a obstar o ingresso no fôlio real da carta de arrematação ou de adjudicação e, por via de consequência, o cancelamento da restrição - Consulta conhecida, com resposta negativa".

Verifica-se no citado e r.parecer que os assentos precedentes não prevalecem quando representativos de direitos incompatíveis com a posterior arrematação, como ocorre com as penhoras anteriores porque, nesse caso, os credores se sub-rogam no preço da arrematação.

Cumprе ressaltar que a interpretação, naquele r. parecer, é restrita aos efeitos da arrematação em relação a penhoras anteriores das quais não decorrem indisponibilidade.

No que se refere às ordens de indisponibilidade e às demais que ensejam restrição ao direito real de propriedade, o parecer fez remissão à possibilidade de averbação de penhora, mas ressalva a então posição do Col. Conselho Superior da Magistratura que vedava o ingresso de carta de arrematação ou de adjudicação, salvo na hipótese de haver ordem judicial nesse sentido.

Por essa razão, a questão deve ser apreciada sob a ótica dos efeitos que a arrematação produz em relação aos credores que promoveram penhoras, das quais decorrem a indisponibilidade do bem. A arrematação de imóvel penhorado, em praça pública ou por outro modo equivalente, implica a sub-rogação dos demais credores sobre o produto da venda.

Para isso, no entanto, é necessário o prévio concurso de credores, com fixação da preferência para recebimento do

crédito conforme o privilégio, ou não, de que o crédito for dotado. E compete ao Juiz da execução em que foi promovida a penhora, diante do resultado do concurso de credores que realizou, determinar o cancelamento das averbações das penhoras que levaram à indisponibilidade do imóvel.

É que, neste procedimento de dúvida, de natureza administrativa, não é possível presumir a sub-rogação no preço da arrematação tão somente por força do registro da carta de arrematação promovida em razão do entendimento, deste Col. Conselho, de que todos os credores teriam concorrido para o recebimento do preço pago pelo imóvel.

Isso não afasta a possibilidade de cancelamento da averbação da penhora, da qual decorre a indisponibilidade, também por determinação do Juízo da execução em que foi promovida, ou seja, com submissão da matéria à análise na esfera jurisdicional.

Porém, em procedimento de dúvida não se pode presumir que a alienação judicial do imóvel foi precedida de concurso de credores e que todos, incluindo o ente público que promoveu a penhora, tiveram oportunidade de concorrer no levantamento do preço da arrematação, conforme a ordem legal de preferência dos respectivos créditos.

Como se vê, o registro da aquisição da propriedade pelo arrematante não é causa automática de cessação da indisponibilidade que já existia em relação ao anterior proprietário.

Logo, persistindo o óbice da indisponibilidade, a recusa do Oficial foi correta.

Diante do exposto, pelo meu voto, não conheço do recurso.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 02/04/2020

Apelação nº 1000358-78.2018.8.26.0272

Registro: 2019.0001054545

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000358-78.2018.8.26.0272, da Comarca de Itapira, em que é apelante JAIR JOSÉ ANTONIO BORGES, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITAPIRA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso e julgaram improcedente a dúvida, 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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1000358-78.2018.8.26.0272

Apelante: Jair José Antonio Borges

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

VOTO Nº 38.021

Registro de Imóveis - Escritura pública de venda e compra de fração ideal - Vendedores que receberam a fração por herança e doação - Situação que não retrata desmembramento - Ausência de descrição de limites físicos da área alienada - Óbice afastado - Recurso provido.

Cuida-se de recurso de apelação tirado de r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapira, que julgou procedente dúvida suscitada para o fim de manter a recusa a registro de escritura de compra e venda da fração ideal equivalente a 30/384 do imóvel objeto da matrícula 13.371, lavrada perante o 2º Tabelião de Notas da mesma Comarca.

O apelante afirma, em síntese, que a situação não se enquadra no item 171, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, por estar transmitindo apenas a parte ideal que lhe cabe no imóvel, não se falando em desmembramento, burla ou fraude à lei de parcelamento do solo.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 130/132).

É o relatório.

Presentes pressupostos legais e administrativos, conheço do recurso.

No mérito, respeitado entendimento diverso, ele comporta provimento.

Foi prenotada sob nº 122.400 a escritura de venda e compra de fls. 11/14, cujo objeto é o imóvel matriculado sob nº 13.371, do Ofício de Registro de Imóveis de Itapira.

O imóvel da matrícula nº 13.371 está em titularidade dominial de várias pessoas, as quais o receberam, em sua maior parte, em razão de diversas sucessões (fls. 17/27).

Sustentou o diligente Oficial que, em face do item 171, do Capítulo XX, das NSCGJ, o título não comporta registro, por se tratar de imóvel objeto de parcelamento irregular de solo, com venda de fração ideal a pessoas diferentes, sem relação entre si, exigindo-se prévia regularização do parcelamento e do condomínio.

Diz o Item 171 do Capítulo XX das Normas de Serviço Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça:

171 - É vedado o registro de alienação voluntária de frações ideais com localização, numeração e metragem certas, ou a formação de condomínio voluntário, que implique fraude ou qualquer outra hipótese de descumprimento da legislação de parcelamento do solo urbano, de condomínios edifícios e do Estatuto da Terra. A vedação não se aplica à hipótese de sucessão causa mortis.

Contudo, no caso concreto os vendedores herdaram e receberam em doação a exata fração de 30/384 do imóvel (fls. 17/27). Não há se falar, pois, em desmembramento, mas de venda assim como a receberam.

Ademais, o óbice legal não está na alienação de imóvel rural com área inferior à do módulo, mas no desmembramento ou na divisão do imóvel rural, em área inferior à do módulo, e desde que daí decorra violação ao Estatuto da Terra.

É o quanto se deduz da orientação reiteradamente adotada por este Conselho Superior da Magistratura:

"Escritura de venda e compra - fração ideal - área menor que o módulo rural - possibilidade em caso que não configura desmembramento - recurso provido com observação." (Recurso Administrativo 85.474/2014, São Bento do Sapucaí, Des. Elliot Akel, DJ 7/8/14)

"Registro de Imóveis. Dúvida. Registro de escritura de compra e venda de partes ideais. Área inferior ao módulo rural da região. Possibilidade de registro, uma vez que não há desmembramento ou divisão do imóvel, nem indícios de fraude à lei do parcelamento do solo. Recurso provido.

A lei 4.504/65 estabelece que 'o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural'.

Esse dispositivo criou a figura do módulo rural, o qual significa a quantidade mínima de terra admitida para formação de um imóvel rural, a fim de se evitar a formação de minifúndios.

O artigo 8º da Lei 5868/72 dispõe que nenhum imóvel rural pode ser desmembrado ou dividido em área inferior ao módulo rural determinado para a região.

Não ocorrendo divisão ou desmembramento do imóvel rural em novas unidades, não há violação ao módulo de parcelamento rural, conforme tem entendido o Conselho Superior da Magistratura:

'Inexiste infringência ao módulo rural na venda de parte ideal porque não há divisão nem desmembramento do imóvel rural' (apelação cível nº 270.256, São José do Rio Preto).

'Nada impede que a fração ideal de cada co-proprietário do imóvel rural seja inferior a do módulo rural. Mas aos condôminos não será dado proceder à divisão ou desmembramento em áreas de tamanho inferior à da fração mínima de parcelamento' (apelação cível 268.272, Pederneiras).

'Nada embaraça, destarte, se proceda ao registro de instrumentos de negócios jurídicos que formem ou mantenham o estado de comunhão sobre imóvel rural' (apelação cível 267.465, Santa Cruz do Rio Pardo)." (Apelação 156-6/3, Paraibuna, j. 29/6/04, Rel. Des. José Mário Antonio Cardinale).

No caso em análise, a venda disse respeito a parte ideal do imóvel originário, sem descrição de limites físicos da área alienada. Não haverá, portanto, desmembramento ou divisão vedados por lei; não se inferindo, também, qualquer tentativa de afronta ao Estatuto da Terra.

Observa-se, ademais, registro de compra e venda de fração de 30/448, que ingressou na mesma matrícula (fls. 23).

Não que a ocorrência de inscrição anterior gere direito adquirido a novas inscrições, caso verificado algum óbice registral. O que ocorre, como dito, é que a hipótese levantada pelo Sr. Oficial não se aplica ao caso sob exame.

Por essas razões, a hipótese é de provimento do recurso, para afastar o óbice levantado na nota devolutiva ora impugnada.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso e julgo improcedente a dúvida.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Publicado em: 02/04/2020

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 0006924-04.2019.8.26.0344 - 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: Luiz Henrique Santos Pimentel - Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Marília - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Luiz Henrique Santos Pimentel (OAB: 197839/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Publicado em: 02/04/2020

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 0001249-04.2018.8.26.0083 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Aguaí - Apelante: Cerca Viva Agro Comercial Ltda. - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aguaí - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Gianpaolo Zambiasi Bertol Rocha (OAB: 368438/SP)

Nº 1000012-71.2019.8.26.0538 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Santa Cruz das Palmeiras - Apelante: Maria Aparecida Pontes Mazzotti Bellomi - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz das Palmeiras - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Dirceu Francisco Gonzalez (OAB: 22341/SP) - Thiago Zanata Gonzalez (OAB: 184876/SP)

Nº 1000927-24.2019.8.26.0279 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Itararé - Apelante: Rodovias Integradas do Oeste S/A - Sp Vias - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Itararé - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Ana Mara França Machado (OAB: 282287/SP) - Patricia Lucchi Peixoto

Nº 1002336-90.2017.8.26.0348 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Mauá - Apelante: Carlito Vasconcelos Silva - Apelante: Maria de Fatima Vasconcelos Silva - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mauá - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Norberto Fontanelli Prestes de Abreu E Silva (OAB: 172253/SP) - Roberta Castilho Andrade Lopes (OAB: 163328/SP)

Nº 1002709-97.2017.8.26.0356 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Mirandópolis - Apelante: Empreendimentos Imobiliários Momesso Ltda - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Mirandópolis - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Thiago Tommasi Marinho (OAB: 272004/ SP) - Luis Augusto Borsoe (OAB: 221247/SP)

Nº 1003196-21.2018.8.26.0457 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Pirassununga - Apelante: João Gilberto Pires - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pirassununga - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Carlos Eduardo Baumann (OAB: 107064/SP)

Nº 1007822-05.2019.8.26.0019 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Americana - Apelante: Wallace Muller Carlos e outros - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Americana - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Ana Laura Grisotto Lacerda da Rocha (OAB: 125664/SP)

Nº 1012008-77.2019.8.26.0114 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Campinas - Apelante: AMAURY CESAR MAGNO - Apelado: 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Amaury Cesar Magno (OAB: 245169/SP)

Nº 1013445-56.2019.8.26.0114 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Campinas - Apelante: Marcello Cassavia - Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Sandra Regina Ascenso Barzan (OAB: 68636/SP) - Agnes Maria Hernandez Cassavia (OAB: 71065/SP)

Nº 1028966-41.2019.8.26.0114 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Campinas - Apelante: Município de Campinas - Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Marcela Gimenes Bizarro Falleiros (OAB: 258778/SP)

Nº 1071747-23.2019.8.26.0100 - 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: Maria Hadjine Campelo Araújo Ribeiro - Apelado: 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Magistrado(a) Ricardo

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Publicado em: 02/04/2020

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1004656-53.2017.8.26.0271/50000 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Agravo Interno Cível - Itapevi - Agravante: Amauri Gianelli de Toledo - Agravante: Cleonice da Silva de Toledo - Agravado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itapevi - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Não conheceram do recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - AGRAVO INTERPOSTO CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO PELO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA - PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE REMESSA AO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - RECURSO PROCESSADO COMO AGRAVO INTERNO, POR DECISÃO QUE RESTOU IRRECORRIDA - VIA ELEITA INADEQUADA - AGRAVO INTERNO CONTRA DECISÃO DE ÓRGÃO COLEGIADO É MANIFESTAMENTE INCABÍVEL - HIPÓTESE NÃO ABARCADA PELO ART. 253 DO REGIMENTO INTERNO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - AGRAVO NÃO CONHECIDO. - Advs: Diego Felipe da Silva de Toledo (OAB: 284830/ SP)

Nº 1019870-44.2018.8.26.0564 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São Bernardo do Campo - Apelante: Jean Carlos Rocha Correa - Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Bernardo do Campo - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Não conheceram do recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. TÍTULO NÃO PRENOTADO. DESCUMPRIMENTO AO DISPOSTO NO ITEM 41.1, DO CAPÍTULO XX, TOMO II, DAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA. RECURSO NÃO CONHECIDO. - Advs: Anacan Jose Rodrigues da Silva (OAB: 82229/SP)

Nº 1037437-12.2016.8.26.0224 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Guarulhos - Apelante: Osvaldo Francisco dos Santos - Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE - INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA - PRETENSÃO DE INGRESSO NO FÓLIO REAL COMO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - TERMOS DO CONTRATO QUE DEIXAM CLARA A EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - CONSENSO VÁLIDO SOBRE A COISA, O PREÇO E AS CONDIÇÕES DO NEGÓCIO - PROMESSA DE FUTURA EXPEDIÇÃO DE QUITAÇÃO DEFINITIVA APÓS O PAGAMENTO DO PREÇO QUE NÃO DESNATURA A COMPRA E VENDA SIMPLES, NÃO SENDO O PAGAMENTO DO PREÇO ELEMENTO ESSENCIAL DO CONTRATO - AUSÊNCIA DE OBRIGAÇÃO DAS PARTES FIRMAREM NEGÓCIO FUTURO, CARACTERÍSTICA ESSENCIAL DA PROMESSA DE CONTRATAR - IMÓVEL NEGOCIADO DE VALOR SUPERIOR A TRINTA SALÁRIOS MÍNIMOS - ESCRITURA PÚBLICA OBRIGATÓRIA, NOS TERMOS DO ART. 108 DO CÓDIGO CIVIL - EXIGÊNCIA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Marcelo Monteiro dos Santos (OAB: 113808/SP) - Ana Claudia de Almeida Buschelli (OAB: 173101/SP)

RESULTADO DA 6ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 1º/04/2020

Publicado em: 02/04/2020

RESULTADO DA 6ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 1º/04/2020

(PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013)

01. Nº 21.604/2020 (digital) - EXPEDIENTE referente à solicitação de inclusão do dia 07/10 (Padroeira Nossa Senhora do Rosário) na lista de feriados da Comarca de Embu das Artes, tendo em vista a Lei Municipal nº 3.151/2019, em substituição ao feriado de "Corpus Christi" - Retirado de pauta, para inclusão em sessão física, a pedido dos

COMUNICADO CG nº 261/2020

Publicado em: 02/04/2020

COMUNICADO CG nº 261/2020

A CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO comunica, para ciência das unidades dos serviços de saúde, das Secretarias de Saúde do Estado e dos Municípios e dos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais, que as Declarações de Óbito, as cópias dos prontuários e os demais documentos necessários para a identificação do obituado previstos no art. 2º da Portaria Conjunta nº 1, de 30 de março de 2020, do Conselho Nacional de Justiça e do Ministério da Saúde, deverão ser enviados, pelas unidades dos serviços de saúde, ao e-mail dicoge.regcivil@tjsp.jus.br, a fim de que sejam distribuídas aos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais que forem competentes o registro civil do óbito.

Determina, ainda, que os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais de todos os municípios e distritos do Estado de São Paulo enviem cópias deste Comunicado às Secretarias de Saúde de seus municípios, arquivando em classificador próprio os comprovantes de remessa e de recebimento pelos destinatários.

Informa, por fim, que nas hipóteses em que não houver incidência da Portaria Conjunta nº 1, de 30 de março de 2020, do Conselho Nacional de Justiça e do Ministério da Saúde, permanecem aplicáveis as normas que disciplinam a anotação da declaração de óbito pelo serviço funerário do Município, a ser feita mediante prévia edição de Portaria pelo Juiz Corregedor Permanente e celebração de Termo de Adoção Conjunta a que se referem os itens 109 e 109.1 do Capítulo XVII das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 03/04/2020

Apelação nº 1000542-47.2019.8.26.0418

Registro: 2019.0001054536

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000542-47.2019.8.26.0418, da Comarca de Paraibuna, em que é apelante CIRILO ANTONIO DOS SANTOS, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PARAIBUNA.

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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1000542-47.2019.8.26.0418

Apelante: Cirilo Antonio dos Santos

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

VOTO Nº 38.018

Registro de Imóveis - Formal De Partilha - Atribuição de quinhões certos e determinados - Impossibilidade de se afirmar a titularidade dos herdeiros sobre área determinada - Afronta aos princípios da especialidade objetiva e da unicidade matricial - Recurso não provido.

Cuida-se de recurso de Apelação interposto em face da r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Paraibuna, que julgou procedente a dúvida suscitada para o fim de manter a recusa a registro de formal de partilha por violação aos princípios da especialidade objetiva e unicidade matricial.

De plano, o apelante afirma que cumpriu as exigências atinentes à especialidade subjetiva. No mais, sustentou não subsistir o óbice registrário, uma vez que a partilha amigável contemplou todo o acervo hereditário; foi devidamente homologada judicialmente, além de se tratar de bem divisível, à luz do artigo 87 do Código Civil.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 548/549).

É o relatório.

De proêmio, cumpre consignar que a natureza judicial do título apresentado não impede sua qualificação registral quanto aos aspectos extrínsecos ou aqueles que não foram objeto de exame pela Autoridade Jurisdicional.

Com efeito, o item 119, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça é expresso acerca do dever do Oficial do Registro de Imóveis a tanto, como se constata de sua redação:

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.

Essa questão é pacífica nos precedentes administrativos deste órgão colegiado, entre muitos, confira-se trecho do voto do Desembargador Manuel Pereira Calças, Corregedor Geral da Justiça à época, na apelação n. 0001561-55.2015.8.26.0383, j. 20.07.17:

A origem judicial do título não afasta a necessidade de sua qualificação registral, com intuito de se obstar qualquer violação ao princípio da continuidade (Lei 6.015/73, art. 195).

Nesse sentido, douto parecer da lavra do então Juiz Assessor desta Corregedoria Geral de Justiça, Álvaro Luiz Valery Mirra, lançado nos autos do processo n.º 2009/85.842, que, fazendo referência a importante precedente deste Colendo Conselho Superior da Magistratura (Apelação Cível n.º 31.881-0/1), aduz o que segue:

"De início, cumpre anotar, a propósito da matéria, que tanto esta Corregedoria Geral da Justiça quanto o Colendo Conselho Superior da Magistratura têm entendido imprescindível a observância dos princípios e regras de direito registral para o ingresso no fôlio real - seja pela via de registro, seja pela via de averbação - de penhoras, arrestos e seqüestros de bens imóveis, mesmo considerando a origem judicial de referidos atos, tendo em conta a orientação tranquila nesta esfera administrativa segundo a qual a natureza judicial do título levado a registro ou a averbação não o exime da atividade de qualificação registral realizada pelo oficial registrador, sob o estrito ângulo da regularidade formal (Ap. Cív. n. 31.881-0/1)."

Fixada esta premissa, passo, pois, ao exame do título com protocolo n.º 27.475.

Com efeito, o artigo 176 da Lei n.º 6.015/1973 dispõe que:

"O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001)

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior;

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

§ 2º Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior. (Incluído pela Lei nº 6.688, de 1979)

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 5º Nas hipóteses do § 3º, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme

ato normativo próprio. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 6º A certificação do memorial descritivo de glebas públicas será referente apenas ao seu perímetro originário. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 7º Não se exigirá, por ocasião da efetivação do registro do imóvel destacado de glebas públicas, a retificação do memorial descritivo da área remanescente, que somente ocorrerá a cada 3 (três) anos, contados a partir do primeiro destaque, englobando todos os destaques realizados no período. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 8º O ente público proprietário ou imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)".

O princípio da especialidade objetiva, contido em referido dispositivo legal, exige a identificação do imóvel como um corpo certo objetivando sua localização física.

Para Afrânio de Carvalho:

"o princípio da especialidade do imóvel significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro" (Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015/73, 2a ed., Rio de Janeiro, 1977, p. 219).

Em face disso, o imóvel deve estar perfeitamente descrito no título objeto de registro de modo a permitir sua exata localização individualização, não se confundindo com nenhum outro.

Narciso Orlandi Neto, ao referir Jorge de Seabra Magalhães, destaca que:

"as regras reunidas no princípio da especialidade impedem que sejam registrados títulos cujo objeto não seja exatamente aquele que consta do registro anterior. É preciso que a caracterização do objeto do negócio repita os elementos de descrição constantes do registro" (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, Juarez de Oliveira, pág. 68).

No presente caso, da partilha em análise constou a atribuição do imóvel matriculado sob n.º 5.811 em dois quinhões distintos, denominados de: "quinhão 1" e "quinhão 2", como um "corpo certo e determinado", não havendo, contudo, possibilidade de se localizar os referidos quinhões com a descrição constante do mencionado formal, em desatenção, portanto, ao referido princípio.

Tratando-se de área determinada, integrante de área maior, sem o prévio destaque, pertinente o óbice registrário, devendo a atribuição ser constituída em condomínio entre os herdeiros, ou seja, em partes ideais.

Por pertinente, cumpre-nos, ainda, relembrar o princípio da unicidade da matrícula, constante do artigo 176, §1º, I, da Lei 6015/1973, por meio do qual se estabelece que cada imóvel será objeto de uma matrícula e cada matrícula descreverá apenas um bem.

Assim é que, no caso em espeque, não se afigura viável a descrição de dois imóveis individualizados e destacados da área maior em uma mesma matrícula, sob pena de ofensa ao mencionado princípio.

Em resumo, faz-se necessário o registro da partilha em partes ideais e, após, caso assim pretendam os herdeiros, poderá ser feita a divisão amigável do imóvel e o registro dos quinhões autônomos.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 03/04/2020

Embargos de Declaração Cível nº 1001229-85.2018.8.26.0506/50000

Registro: 2019.0001031995

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível n.º 1001229-85.2018.8.26.0506/50000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é embargante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RECANTO CRUZEIRO DO SUL, é embargado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO.

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. 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, 26 de novembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Embargos de Declaração Cível n.º 1001229-85.2018.8.26.0506/50000

Embargante: Associação dos Proprietários do Recanto Cruzeiro do Sul

Embargado: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto

VOTO N.º 37.925

Embargos de Declaração - Inexistência de omissão, contradição ou obscuridade no v. acórdão - Efeitos infringentes - Embargos de declaração rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração opostos pela Associação dos Proprietários do Recanto Cruzeiro do Sul visando a reforma do v. acórdão de fls. 1.428/1.437, porque foi exigida a anuência dos proprietários das frações ideais do imóvel a ser regularizado, o que somente seria cabível para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF expedida pelo Município. Porém, essa certidão é dispensada para as situações consolidadas antes da Lei n.º 6.766/79. Asseverou que a certidão do Município que instruiu o pedido de regularização fundiária é suficiente para comprovar que todo o loteamento é anterior à referida lei. Disse que essa certidão não poderia ter o conteúdo, ou mérito, afastado na qualificação registrária. Por fim, o acórdão é inconclusivo quanto à aprovação dos projetos técnicos (fls. 1/12).

A embargante, ainda, apresentou manifestação no sentido de que a dúvida deveria ser considerada prejudicada porque a qualificação promovida pela Oficial de Registro extrapolou os limites admitidos para a regularização fundiária (fls. 19/22).

É o relatório.

A apelante requereu o registro de regularização fundiária de parte dos lotes que, de fato, foram formados a partir da venda de pequenas frações ideais do imóvel para pessoas distintas.

O v. acórdão embargado não formulou exigência, para o registro da regularização fundiária, da adoção de procedimento com atendimento das fases que seriam previstas na Lei n.º 13.465/2017 para a emissão da apresentação de Certidão

de Regularização Fundiária - CRF pelo Município.

Ao contrário, foi decidido que a dispensa das licenças e certidões prevista no art. 69, § 2.º, da Lei n.º 13.465/2017 não legitima a embargante para promover a regularização fundiária, sobre parte do imóvel, de forma unilateral, fixando os limites dos lotes sem possibilidade de anuência, ou impugnação, pelas pessoas que seriam beneficiadas pela regularização e dos ocupantes dos demais lotes e do imóvel irregularmente parcelado.

Assim porque a apelante é entidade de direito privado e não tem atribuição legal para indicar, de forma unilateral, as localizações, medidas perimetrais e áreas dos lotes que foram, de fato, formados a partir das vendas de pequenas frações ideais do imóvel, atribuindo-os para pessoas que não se manifestaram anuindo com a regularização fundiária.

Não tem, de igual modo, legitimidade para fixar os limites dos lotes, a serem regularizados ou não, de forma unilateral, sem anuência dos confrontantes e, reitero, dos demais proprietários de frações ideais não beneficiados pela regularização requerida de forma parcial.

As demais questões, de igual modo, foram apreciadas no v. acórdão embargado, não havendo omissão, contradição ou obscuridade a ser suprida.

Por fim, o inconformismo da embargante com o resultado da qualificação promovida pela Oficial de Registro de Imóveis e com o julgamento da dúvida não autorizam a adoção da solução requerida às fls. 19/22, consistente em julgar a dúvida prejudicada.

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

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

Comunica, para ciência das unidades dos serviços de saúde, das Secretarias de Saúde do Estado e dos Municípios e dos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais, que as Declarações de Óbito, as cópias dos prontuários e os demais documentos necessários para a identificação do obituado previstos no art. 2º da Portaria Conjunta nº 1, de 30 de março de 2020

Publicado em: 03/04/2020

COMUNICADO CG nº 261/2020

A CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO comunica, para ciência das unidades dos serviços de saúde, das Secretarias de Saúde do Estado e dos Municípios e dos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais, que as Declarações de Óbito, as cópias dos prontuários e os demais documentos necessários para a identificação do obituado previstos no art. 2º da Portaria Conjunta nº 1, de 30 de março de 2020, do Conselho Nacional de Justiça e do Ministério da Saúde, deverão ser enviados, pelas unidades dos serviços de saúde, ao e-mail dicoge.regcivil@tjsp.jus.br, a fim de que sejam distribuídas aos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais que forem competentes o registro civil do óbito.

Determina, ainda, que os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais de todos os municípios e distritos do Estado de São Paulo enviem cópias deste Comunicado às Secretarias de Saúde de seus municípios, arquivando em classificador próprio os comprovantes de remessa e de recebimento pelos destinatários.

Informa, por fim, que nas hipóteses em que não houver incidência da Portaria Conjunta nº 1, de 30 de março de 2020, do Conselho Nacional de Justiça e do Ministério da Saúde, permanecem aplicáveis as normas que disciplinam a anotação da declaração de óbito pelo serviço funerário do Município, a ser feita mediante prévia edição de Portaria pelo Juiz Corregedor Permanente e celebração de Termo de Adoção Conjunta a que se referem os itens 109 e 109.1 do Capítulo XVII das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

ACÓRDÃO

Publicado em: 06/04/2020

Apelação nº 1001515-10.2019.8.26.0189

Registro: 2019.0001054526

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001515-10.2019.8.26.0189, da Comarca de Fernandópolis, em que é apelante RONALDO ADRIANO FLAUZINO, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS.

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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1001515-10.2019.8.26.0189

Apelante: Ronaldo Adriano Flauzino

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

VOTO Nº 37.991

Registro de Formal de Partilha - Falecido que não realizou partilha de parte ideal de imóvel ao tempo do divórcio - Situação de universalidade de direito - Mancomunhão - Necessidade da partilha prévia do imóvel para sua transmissão por sucessão - Exigência de aditamento do formal de partilha mantida - Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta por Ronaldo Adriano Flauzino contra r. sentença que julgou procedente a dúvida e manteve a recusa do registro de formal de partilha em razão do arrolamento da metade ideal e não da totalidade do bem imóvel não partilhado ao tempo do divórcio.

O apelante sustenta a regularidade do título e o cabimento do registro ante sua correção em consideração à metade ideal do falecido (a fls. 142/165).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 179/181).

É o relatório.

Inicialmente, observo que a ausência de manifestação do Ministério Público antes da r. sentença não redundou na nulidade do feito por ausência de prejuízo, especialmente, em razão da atuação da D. Procuradoria Geral da Justiça.

A natureza judicial do título apresentado não impede sua qualificação registral quanto aos aspectos extrínsecos ou àqueles que não foram objeto de exame pela Autoridade Jurisdicional.

O item 119, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça é expresso acerca do dever do Oficial do Registro de Imóveis para tanto, como se constata de sua redação:

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.

Essa questão é pacífica nos precedentes administrativos deste órgão colegiado, entre muitos, confira-se trecho do voto do Desembargador Manuel Pereira Calças, Corregedor Geral da Justiça à época, na apelação nº. 0001561-55.2015.8.26.0383, j. 20.07.17:

A origem judicial do título não afasta a necessidade de sua qualificação registral, com intuito de se obstar qualquer violação ao princípio da continuidade (Lei 6.015/73, art. 195).

Nesse sentido, douto parecer da lavra do então Juiz Assessor desta Corregedoria Geral de Justiça, Álvaro Luiz Valery Mirra, lançado nos autos do processo n.º 2009/85.842, que, fazendo referência a importante precedente deste Colendo Conselho Superior da Magistratura (Apelação Cível n.º 31.881-0/1), aduz o que segue:

"De início, cumpre anotar, a propósito da matéria, que tanto esta Corregedoria Geral da Justiça quanto o Colendo Conselho Superior da Magistratura têm entendido imprescindível a observância dos princípios e regras de direito registral para o ingresso no fôlio real - seja pela via de registro, seja pela via de averbação - de penhoras, arrestos e seqüestros de bens imóveis, mesmo considerando a origem judicial de referidos atos, tendo em conta a orientação tranquila nesta esfera administrativa segundo a qual a natureza judicial do título levado a registro ou a averbação não o exime da atividade de qualificação registral realizada pelo oficial registrador, sob o estrito ângulo da regularidade formal (Ap. Cív. n. 31.881-0/1)."

Como se observa às fls. 36/41, ao tempo do divórcio do falecido não houve a partilha da parte ideal do bem imóvel, objeto do formal de partilha, ora intento do registro.

Não obstante, o bem foi arrolado como se tivesse ocorrido sua partilha na proporção de 50% para cada um dos cônjuges, na compreensão de cuidar-se de condomínio.

Entretanto, não é possível aplicar o regramento legal concernente à propriedade em condomínio a falta da atribuição da propriedade a cada um dos antigos cônjuges.

Essa é a compreensão de Maria Berenice Dias (Manual das famílias. São Paulo: Revista dos Tribunais, e-book, 2017):

Quer no casamento, quer na união estável, quando o regime do casamento prevê a comunhão do patrimônio adquirido durante o período de convívio, os bens pertencem a ambos em partes iguais. A presunção é que foram adquiridos pela comunhão de esforços para amealhá-los. Cada um é titular da metade e tem direito à meação de cada um dos bens. Esta copropriedade recebe o nome de mancomunhão, expressão corrente na doutrina, que, no entanto, não dispõe de previsão legal. É o estado dos bens conjugais antes de sua efetiva partilha. Nada mais significa do que propriedade em "mão comum", ou seja, pertencente a ambos os cônjuges ou companheiros. Tal figura distingue-se do condomínio: quando o casal detém o bem ou coisa simultaneamente, com direito a uma fração ideal, podendo alienar ou gravar seus direitos, observada a preferência do outro (CC 1.314 e seguintes).

O estado de mancomunhão inviabiliza a transmissão (e o respectivo registro) de partes ideais pelos antigos cônjuges por razões de duas ordens: (i) ausência de partilha, o que impossibilita o conhecimento acerca da atribuição da titularidade da propriedade e (ii) violação do princípio da continuidade por não ser possível a inscrição da transmissão da propriedade a falta da extinção da mancomunhão que não tem natureza jurídica de condomínio.

A aplicação do estatuto jurídico da propriedade em condomínio dependeria da partilha do imóvel, nessa situação jurídica, o que não houve até momento.

Havendo universalidade de direito em relação à integralidade do bem a ser partilhado, é necessário inventariar a totalidade do bem e proceder sua partilha.

Desse modo, como decidido pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, competia arrolar a totalidade da parte ideal do imóvel e proceder à partilha, pois, antes desta, o direito dos titulares da universalidade é sobre a totalidade do patrimônio.

Cabe mencionar a existência de precedente deste Conselho Superior da Magistratura, consistente na Apelação Cível n.º 764-6/8, de 30 de outubro de 2007, na qual o Exmo. Sr. Des. Gilberto Passos de Freitas, Corregedor Geral da Justiça à época, referiu:

Não se discute que meação de cônjuge não se enquadra no conceito legal de herança (e, por isso, não havendo transmissão, seu valor não deve ser considerado na base de cálculo de tributo); mas isso não significa que deva ser desprezada na partilha.

Ao contrário, justamente porque a situação é de massa indivisa, que abrange a comunhão decorrente do casamento e a herança gerada pela sucessão "mortis causa", que se extrema apenas com a partilha, não há como deixar de incluir a integridade do bem, e não apenas sua metade ideal, na partilha, que deve prever não só o pagamento do quinhão da herdeira, mas também a atribuição da parte que couber à viúva-meeira.

Diversos são, aliás, os precedentes do Conselho Superior da Magistratura neste sentido, deles destacando-se não só a verdade de que "a comunhão decorrente do casamento é pro indiviso" (CSM, Ap. Civ. nº 404-6/6, rel. JOSÉ MÁRIO ANTONIO CARDINALE) - e, por isso, a meação da cônjuge sobrevivente "só se extremará com a partilha" (CSM, Ap. Civ. nºs 404-6/6, rel. JOSÉ MÁRIO ANTONIO CARDINALE e 17.289-0/7, rel. JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE) -, mas também a consequência lógica de que, até a partilha integral, "permanece a indivisão" (CSM, Ap.Civ. nº 15.305, rel. DÍNIO DE SANTIS GARCIA).

Logo, com Afrânio de Carvalho, se pode repetir a pertinente e apropriada lição de que a "partilha abrange todo o patrimônio do morto e todos os interessados, desdobrando-se em duas partes, a societária e a sucessória, embora o seu sentido se restrinja por vezes à segunda" (AFRÂNIO DE CARVALHO. Registro de Imóveis. Ed. Forense: 3ª edição, 1982, pág. 281).

E ainda:

Divórcio consensual sem partilha de bens. Bem imóvel em mancomunhão. Impossibilidade de alienação antes da partilha por não configurada propriedade em condomínio. Violação do princípio da continuidade. Inviabilidade do registro de doação da metade ideal realizada por um dos antigos cônjuges. Pena da violação ao princípio da continuidade recurso provido (Apelação Cível n. 1041935-33.2019.8.26.0100, j. 19/09/2019, Rel. Des. Pinheiro Franco).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 06/04/2020

Apelação nº 1002288-59.2018.8.26.0587

Registro: 2019.0001031991

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º 1002288-59.2018.8.26.0587, da Comarca de São Sebastião, em que são apelantes CASSIO GUERRA OLIVEIRA LEITE e ROSANGELA D'APARECIDA NASCCARATTO GUERRA OLIVEIRA LEITE, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO.

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, 26 de novembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível n.º 1002288-59.2018.8.26.0587

Apelantes: Cassio Guerra Oliveira Leite e Rosangela D'Aparecida Nasccaratto Guerra Oliveira Leite

Apelado: Oficial de Registro de imóveis e Anexos da Comarca de São Sebastião

VOTO N.º 37.894

Registro de Imóveis - Usucapião extrajudicial - Processamento do pedido que depende da indicação dos registros tabulares do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes, ainda que não tenham matrículas próprias por estarem inseridos em área maior - Planta e memorial apresentados que não trazem pontos de amarração com imóveis matriculados e vias oficiais, de modo a permitir a precisa localização do imóvel usucapiendo no solo - Exigência legal e normativa que não pode ser afastada, em procedimento de natureza administrativa - Dúvida julgada procedente - Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta por Cássio Guerra Oliveira Leite e Rosângela D'Aparecida Naccaratto Guerra Oliveira Leite contra r. sentença [1] que manteve a recusa do Sr. Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Sebastião em promover o registro da aquisição da propriedade de imóvel por usucapião porque a planta e o memorial que instruíram o procedimento extrajudicial não indicam os registros tabulares do imóvel usucapiendo e tampouco dos imóveis confrontantes.

Os apelantes alegam, em síntese, que fazem jus à usucapião extrajudicial pleiteada, certo que apresentaram memorial e planta devidamente assinados por profissional habilitado e pelos confrontantes. Aduzem que o imóvel usucapiendo não possui matrícula aberta junto ao registro imobiliário, o que configura obstáculo intransponível para atendimento da exigência formulada pelo registrador [2].

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

É o relatório.

Cuida-se de procedimento extrajudicial de usucapião de imóvel urbano, processado perante o Oficial de Registro de Imóveis, em que exigida a indicação dos registros tabulares do imóvel usucapiendo, assim como dos imóveis confinantes [4].

Nos termos do art. 216-A, inciso II, da Lei n.º 6.015/73, é "admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com (...) II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes".

A exigência é reproduzida nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, em seu Tomo II, Capítulo XX, Seção XII, item 425, II.

No caso concreto, entendem os apelantes que, ante a certidão negativa apresentada pelo Oficial de Registro de Imóveis [5], dando conta que não há qualquer lançamento noticiando a existência de registro de imóvel com endereço na Travessa Morumbi, 202, bairro Camburi, Distrito de Maresias, Município de São Sebastião, o óbice apresentado seria intransponível, o que leva à improcedência da dúvida suscitada.

Ocorre que, tal como consignado pelo registrador, para processamento da usucapião extrajudicial é indispensável a indicação dos registros tabulares do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes, ainda que não tenham matrículas

próprias por estarem inseridos em área maior. Trata-se de requisito indispensável à formação ou à continuidade do procedimento administrativo que, se não atendido, enseja a impossibilidade do registro da aquisição do imóvel por usucapião extrajudicial.

O requerimento formulado nestes autos diz respeito ao imóvel localizado na Travessa Morumbi, 202, bairro Camburi, Distrito de Maresias, em São Sebastião, com inscrição cadastral no Município sob n.º 3133.124.1256.0453.0000. Contudo, os apelantes não identificaram o registro do imóvel usucapiendo e tampouco os proprietários dos imóveis lindeiros, limitando-se a apresentar anuência dos possuidores confrontantes [6].

Não se desconhece a possibilidade de abertura de matrícula, se o caso. Contudo, é preciso que o imóvel esteja devidamente identificado, competindo aos usucapietes instruir o pedido ou, ao menos, apresentar elementos que permitam ao registrador, mediante buscas em seus índices, pessoal e real, identificar o imóvel objeto do pedido.

Na planta apresentada nestes autos, não há pontos de amarração com imóveis matriculados e vias oficiais, de modo a permitir a precisa localização do imóvel usucapiendo no solo e dentro da área maior do imóvel de onde será destacado. Igualmente, não há identificação dos registros dominiais dos confrontantes, o que poderia auxiliar na precisa localização da área usucapienda, na falta do ponto de amarração. Tais elementos são imprescindíveis à exata localização do imóvel no solo, com base nas informações que constem da leitura da matrícula a ser aberta.

Os apelantes, assim, deverão realizar novo estudo técnico que atenda integralmente aos ditames legais, em observância ao princípio da especialidade objetiva e subjetiva.

Diante do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Notas:

[1] Fls. 280/281.

[2] Fls. 283/304.

[3] Fls. 333/335.

[4] Fls. 235/238.

[5] Fls. 153.

[6] Fls. 189/196.

[↑ Voltar ao índice](#)

Comunica, para ciência das unidades dos serviços de saúde, das Secretarias de Saúde do Estado e dos Municípios e dos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais

Publicado em: 06/04/2020

COMUNICADO CG nº 261/2020

A CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO comunica, para ciência das unidades dos serviços de saúde, das Secretarias de Saúde do Estado e dos Municípios e dos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais, que as Declarações de Óbito, as cópias dos prontuários e os demais documentos necessários para a identificação do obituado previstos no art. 2º da Portaria Conjunta nº 1, de 30 de março de 2020, do Conselho Nacional de Justiça e do Ministério da Saúde, deverão ser enviados, pelas unidades dos serviços de saúde, ao e-mail dicoge.regcivil@tjsp.jus.br, a fim de que sejam distribuídas aos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais que forem competentes o registro civil do

óbito.

Determina, ainda, que os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais de todos os municípios e distritos do Estado de São Paulo enviem cópias deste Comunicado às Secretarias de Saúde de seus municípios, arquivando em classificador próprio os comprovantes de remessa e de recebimento pelos destinatários.

Informa, por fim, que nas hipóteses em que não houver incidência da Portaria Conjunta nº 1, de 30 de março de 2020, do Conselho Nacional de Justiça e do Ministério da Saúde, permanecem aplicáveis as normas que disciplinam a anotação da declaração de óbito pelo serviço funerário do Município, a ser feita mediante prévia edição de Portaria pelo Juiz Corregedor Permanente e celebração de Termo de Adoção Conjunta a que se referem os itens 109 e 109.1 do Capítulo XVII das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

[↑ Voltar ao índice](#)

Altera a redação dos artigos 5º e 7º do Provimento CSM nº 2550/2020

Publicado em: 06/04/2020

PROVIMENTO CSM Nº 2552/2020

O Conselho Superior da Magistratura, no uso de suas atribuições legais (artigo 16, XVII, do RITJSP),

CONSIDERANDO a necessidade de adoção de providências relacionadas à COVID-19;

CONSIDERANDO as regras contidas na Resolução CNJ nº 313, nos Provimentos CSM nº 2549/2020, nº 2550/2020 e nº 2551/2020, assim como nos Comunicados Conjuntos nº 37/2020 e nº 249/2020;

CONSIDERANDO a possibilidade de incremento das atividades do Sistema Remoto de Trabalho em 1º e 2º Grau, especialmente no que toca à movimentação de processos em fase recursal;

CONSIDERANDO, ainda, o resultado da CONSULTA CNJ nº 0002337-88.2020.2.00.0000, em que, em Plenário, entendeu-se que a suspensão dos prazos não alcança as intimações para manifestar objeção ao julgamento virtual,

RESOLVE:

Art. 1º. Altera a redação dos artigos 5º e 7º do Provimento CSM nº 2550/2020, que passam a contar com a seguinte redação:

"Art. 5º. No período estabelecido no art. 1º deste provimento, permanecerão suspensos os prazos processuais e as sessões de julgamento, exceto as virtuais das Câmaras Ordinárias, das Câmaras Reservadas (Ambiental e Empresarial) e da Câmara Especial, cuja realização será mantida, ressalvadas as hipóteses previstas na Resolução nº 549/2011, com a redação dada pela Resolução nº 772/2017, deste Tribunal.

§ 1º. A suspensão prevista no caput não obsta a prática de ato processual necessário à preservação de direitos de natureza urgente, respeitado o disposto no artigo 4º deste provimento.

§ 2º. As matérias sujeitas a julgamento em sessões virtuais não ficam limitadas às relacionadas no art. 4º da Resolução CNJ nº 313 e deste provimento."

"Art. 7º.

§ 1º. Mantém-se a remessa de processos digitais do 1º para o 2º Grau, que não se limitará às matérias previstas no art. 4º da Resolução CNJ nº 313 e deste provimento.

§ 2º. A distribuição dos feitos originários observará os limites do art. 4º da Resolução CNJ nº 313 e deste provimento, cumprindo a análise de tal enquadramento a cada Desembargador, Juiz Substituto em Segundo Grau ou Juiz Convocado.

§ 3º."

Art. 2º. O § 2º do artigo 5º e o artigo 11 do Provimento CSM nº 2549/2020 ficam assim redigidos:

"Art.5º.

§ 1º.

§ 2º. Mantém-se a remessa de processos digitais do 1º para o 2º Grau e das unidades do Sistema do Juizado Especial para Turmas Recursais, que não se limitará às matérias previstas no art. 4º da Resolução CNJ nº 313 e deste provimento."

"Art. 11. Aplicam-se as disposições deste provimento ao Sistema dos Juizados Especiais, cujas Turmas Recursais e de Uniformização manterão a realização de sessões virtuais, ressalvadas as hipóteses previstas na Resolução nº 549/2011, com a redação dada pela Resolução nº 772/2017, ambas deste Tribunal.

Parágrafo único. As matérias sujeitas a julgamento em sessões virtuais não ficam limitadas às relacionadas no art. 4º da Resolução CNJ nº 313 e deste provimento."

Art. 3º. Este provimento entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

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

São Paulo, 02 de abril de 2020.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Presidente do Tribunal de Justiça

LUIS SOARES DE MELLO NETO

Vice-Presidente do Tribunal de Justiça

RICARDO MAIR ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO

Decano

GUILHERME GONÇALVES STRENGER

Presidente da Seção de Direito Criminal

PAULO MAGALHÃES DA COSTA COELHO

Presidente da Seção de Direito Público

DIMAS RUBENS FONSECA

Presidente e da Seção de Direito Privado

[↑ Voltar ao índice](#)

COMUNICA que está disponível ferramenta para realização de conferências

Publicado em: 06/04/2020

COMUNICADO CG Nº 264/2020

A CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA considerando a necessidade de implementação de canal de comunicação digital entre Advogados, Defensores, Promotores e partes com os Magistrados diante do estabelecimento do Sistema Remoto de Trabalho COMUNICA que está disponível ferramenta para realização de conferências eletrônicas devendo os interessados seguir as seguintes etapas:

1- Pesquisar o e-mail da unidade judicial em que tramita o processo, no endereço: <http://www.tjsp.jus.br/CanaisComunicacao/EmailsInstitucionais>;

2- Enviar e-mail à unidade judicial, especificando o assunto "videoconferência com o magistrado - processo nº (no padrão CNJ);

3- A unidade judicial agendará a videoconferência, nos horários disponibilizados pelo magistrado e conforme instruções disponibilizadas em [http://www.tjsp.jus.br/CapacidadeSistemas/CapacidadeSistemas/ ComoFazer](http://www.tjsp.jus.br/CapacidadeSistemas/CapacidadeSistemas/ComoFazer), item "videoconferência - trabalho remoto;

4- No dia e horário marcados o solicitante e o juiz acessarão o link disponibilizado no agendamento, para realização da videoconferência.

As unidades judiciais deverão acessar constantemente os endereços eletrônicos institucionais. Dúvidas poderão ser dirimidas através do e-mail: trabalhoespecial@tjsp.jus.br.

[↑ Voltar ao índice](#)

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis

Publicado em: 06/04/2020

Processo 1120928-90.2019.8.26.0100

Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis - Disfer Distribuidora de Ferragens Ltda - Luzia Gimenez - Vistos. Trata-se de pedido de desbloqueio da matrícula nº 17.162 do 7º Registro de Imóveis da Capital, formulado por Disfer Distribuidora de Ferragens LTDA, representada por seu sócio Agostinho Gimenez Netto. Aduz a requerente que, por decisão expedida por este Juízo nos autos nº 1019960-86.2018.8.26.0100, foi determinado o registro perante o Cartório de Imóveis mencionado, do bem negociado que envolvem as mesmas partes e a mesma situação jurídica, razão pela qual, ante a caracterização do fato novo, faz-se imprescindível o desbloqueio. Juntou documentos às fls.07/1187. O Registrador manifestou-se à fl.1191, concordando com o desbloqueio da matrícula. Apresentou documento às fls.1192/1195. Luzia Gimenez, na qualidade de terceira interessada, manifestou-se às fls.1204/1205, discordando da pretensão da requerente. Salienta que nos autos nº 1019960-86.2018.8.26.0100, não houve a possibilidade do contraditório, bem como requereu a instauração de inquérito policial perante o 18º Distrito Policial para apuração de eventual falsidade ideológica da ata notarial apresentada no procedimento mencionado. Acerca das ponderações de Luzia, a requerente falou às fls.1212/1215, reiterando os argumentos expostos na inicial. Juntou documentos às fls.1216/1233 e 1235/1450. O Ministério Público opinou pela procedência do pedido, com o consequente desbloqueio da matrícula (fls.1454/1456). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Primeiramente ressalto que a alegação de Luzia, sobre o cerceamento de defesa nos autos nº 1019960-86.2018.8.26.0100, deveria ter sido ventilada no mencionado feito em tempo oportuno ou em sede recursal, assim como a solicitação de instauração de inquérito policial para apuração de condutas irregulares envolvendo o advogado da parte contrária e falsidade ideológica de documento é matéria que foge ao âmbito administrativo, logo não serão consideradas para fins de julgamento deste feito. Pois bem, a fim de se estabelecer uma cronologia fática, observo que a matrícula nº 17.162 foi bloqueada nos autos nº 1001811-13.2016.8.26.0100, vez que se discutia a real intenção do casal em relação ao regime de bens a ser adotado, sendo o feito julgado improcedente em relação ao cancelamento da averbação nº 7, na data de 03.05.2017. Posteriormente em novo procedimento de dúvida suscitado pelo sócio da requerente Agostinho Gimenez (processo nº 1019960-86.2018.8.26.0100), foi pleiteado o registro da carta de sentença notarial extraída dos autos do inventário e partilha dos bens deixados por Pedro Gimenez, por meio do qual se buscou transmitir os bens imóveis matriculados sob nºs. 2.145 e 30.290. Neste contexto, em 05 de novembro de 2018, a dúvida foi julgada improcedente, reconhecendo que o regime de bens a ser adotado após a reconciliação do casal foi o da separação de bens, logo Pedro Gimenez passou a figurar como titular exclusivo dos imóveis em questão, e consequentemente foi determinado o registro do título. Com base nestas premissas, entendo que a razão para manutenção do gravame na matrícula não mais existe, sendo que o bloqueio tem caráter acautelatório. Assim, com o registro do título e a comprovação do regime da separação de bens quando do restabelecimento da sociedade conjugal, já ficou estabelecido que os bens atribuídos a

cada um dos cônjuges na primeira separação continuam, após a segunda separação, pertencendo com exclusividade a cada um dos cônjuges. Logo, entendo que o boqueio determinado por este juízo perdeu sua razão de ser, face ao registro da carta de sentença notarial extraída dos autos do inventário e partilha dos bens deixados por Pedro Gimenez. Diante do exposto, julgo procedente o pedido de providências formulado por Disfer Distribuidora de Ferragens LTDA em face do Oficial do 7º Registro de Imóveis da Capital, e conseqüentemente determino o desbloqueio da matrícula nº 17.162. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: ANTONIO VIEIRA CAMPOS (OAB 86848/SP), MARCUS MACHADO (OAB 122464/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 07/04/2020

Apelação nº 1003402-08.2019.8.26.0196

Registro: 2019.0001054543

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003402-08.2019.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante STOCKLER COMERCIAL E EXPORTADORA LTDA (NKG STOCKLER LTDA), é apelado 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: "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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1003402-08.2019.8.26.0196

Apelante: Stockler Comercial e Exportadora Ltda (NKG STOCKLER LTDA)

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

VOTO Nº 37.972

Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Escritura pública de compra e venda de dois imóveis rurais em que figura como adquirente pessoa jurídica nacional, com sócios majoritariamente estrangeiros - Submissão ao regime previsto na Lei nº 5.709/71 - Imóveis com áreas inferiores a três módulos rurais - Dispensa da autorização para a aquisição, prevista nos arts. 3º, § 1º, e 12, § 1º, inciso I, ambos da Lei nº 5.709/71, e no art. 7º, § 2º, do Decreto nº 74.965/74, incidente para pessoas físicas e condicionada à aquisição de um só imóvel - Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que julgou a dúvida procedente e manteve a recusa do Sr. 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Franca em promover o registro de escritura pública de compra e venda dos imóveis rurais que são objeto das matrículas nºs 63.022 e 63.023, porque a adquirente é pessoa jurídica nacional que tem a maioria de seu capital social pertencente aos estrangeiros domiciliados e com sede fora do Brasil.

A apelante alegou, em suma, que o § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709/71 não foi recepcionado porque não é compatível com a redação original do art. 171 e com o art. 190, ambos da Constituição Federal de 1988. Por esse motivo, a Corregedoria Geral da Justiça editou orientação dispensando os Tabeliães e Oficiais de Registro do Estado de São Paulo de observarem as restrições da Lei nº 5.709/71 e do Decreto nº 74.965/74 em relação às pessoas jurídicas brasileiras, independente da nacionalidade da maioria de seus sócios. Asseverou que essa orientação mantém consonância com precedente do Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e não foi atingida pela liminar concedida pelo Supremo Tribunal Federal na ACO nº 2.463. Aduziu que o art. 12 da Lei nº 5.709/71, em que fundamentada a recusa do registro, não autoriza tratamento distinto, para pessoas físicas e jurídicas para efeito de dispensa da aprovação pelo INCRA para a aquisição de imóveis rurais com áreas inferiores a três módulos, interpretação que também é compatível com o art. 5º do Decreto nº 74.965/74. Requereu o provimento do recurso para que seja promovido o registro da compra e venda dos imóveis (fls. 263/273).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 291/297).

É o relatório.

No requerimento para a suscitação da dúvida a apelante se insurgiu contra as exigências formuladas para registro da compra e venda dos imóveis rurais que são objeto das matrículas nº 63.022 e 63.023 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Franca (fls. 44/47), promovida por escritura pública que foi lavrada em 23 de novembro de 2018 (fls. 72/79), porque têm áreas inferiores a três módulos, o que dispensaria a autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA para a aquisição e, mais, afastaria a vedação para que estrangeiros sejam proprietários de imóveis rurais com áreas cuja soma supere um quarto da área do município em que situados.

Afirmou, ainda, que a Lei nº 5.709/71 e o Decreto nº 74.965/74 tratam pessoas físicas e jurídicas de igual forma ao dispensar a autorização para a aquisição de imóvel rural inferior a três módulos e, mais, que a restrição à aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica brasileira, com sócios majoritariamente estrangeiros, não foi recepcionada pela Constituição Federal de 1988.

Embora se cuide de pessoa jurídica brasileira, o capital social da apelante é dividido na proporção de setenta por cento para Colombras Invest AG, que é pessoa jurídica estrangeira sediada fora do Brasil, e 20% para Joachim Robert A. Stuth Timn que tem nacionalidade e domicílio também estrangeiros (fls. 07, 135/174 e 211/224).

Em razão da composição da apelante, que é revestida da forma de sociedade por quotas de responsabilidade limitada, o registro da aquisição de imóvel rural é condicionado à autorização pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, na forma do arts. 1º, § 1º, 5º, e 12 da Lei nº 5.709/71 e dos arts. 7º, 9º, 11 e 12 do Decreto nº 74.965/74, prevendo o art. 1º da Lei nº 5.706/71:

"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".

Essa exigência não se altera pelas áreas dos imóveis rurais objeto da escritura pública de compra e venda, pois o art. 3º, § 1º, da Lei nº 5.709/71 somente dispensa a autorização para a aquisição de imóvel inferior a três módulos efetuada por pessoa física, ressalvadas as exigências gerais previstas em lei:

"Art. 3º - A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

§ 1º - Quando se tratar de imóvel com área não superior a 3 (três) módulos, a aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei" (grifei).

A dispensa concedida às pessoas físicas, ademais, somente prevalece para a primeira aquisição de um imóvel rural, sendo a autorização necessária quando abranger dois ou mais imóveis por força do art. 7º, § 3º, do Decreto nº 74.965/74:

"Art. 7º A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

§ 1º Quando se tratar de imóvel com área não superior a 3 (três) módulos, a aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei.

§ 2º A aquisição de imóvel rural entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida dependerá de autorização do INCRA, ressalvado o disposto no artigo 2º.

§ 3º Dependerá também de autorização a aquisição de mais de um imóvel, com área não superior a três módulos, feita por uma pessoa física.

§ 4º A autorização para aquisição por pessoa física condicionar-se-á, se o imóvel for de área superior a 20 (vinte) módulos, à aprovação do projeto de exploração correspondente.

§ 5º O Presidente da República, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, poderá aumentar o limite fixado neste artigo" (grifei).

Por sua vez, a pessoa jurídica estrangeira, ou nacional com sócios estrangeiros, está sujeita às restrições previstas no art. 5º da Lei nº 5.709/71 que dispõe:

"Art. 5º - As pessoas jurídicas estrangeiras referidas no art. 1º desta Lei só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários.

§ 1º - Os projetos de que trata este artigo deverão ser aprovados pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente de desenvolvimento regional na respectiva área.

§ 2º - Sobre os projetos de caráter industrial será ouvido o Ministério da Indústria e Comércio".

Essa restrição é reiterada no art. 11 do Decreto nº 74.965/74 que também não concede para as pessoas jurídicas a dispensa prevista para a aquisição de um imóvel rural, com área inferior a três módulos, feita por pessoa física:

"Art. 11. A pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira, na hipótese do artigo 1º § 1º, só poderão adquirir imóveis rurais quando estes se destinem à implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos seus objetivos estatutários.

§ 1º A aquisição dependerá da aprovação dos projetos pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente.

§ 2º São competentes para apreciar os projetos:

a) o INCRA, para os de colonização;

b) a SUDAM e a SUDENE, para os agrícolas e pecuários situados nas respectivas áreas;

c) O Ministério da Indústria e do Comércio, para os industriais e turísticos, por intermédio do Conselho do Desenvolvimento Industrial e da Empresa Brasileira de Turismo, respectivamente".

A dispensa da autorização para a aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira, ou nacional com sócios majoritariamente estrangeiros, também não decorre do art. 12, § 2º, I, da Lei nº 5.709/71 que diz respeito à vedação que pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, detenham imóveis rurais cuja soma ultrapasse um quarto da área do município em que situados, com proibição para que pessoas da mesma nacionalidade sejam proprietárias de imóveis que, somados, ultrapassem 40% do equivalente à uma quarta parte da área do município:

"Art. 12 - A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no livro auxiliar de que trata o art. 10.

§ 1º - As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) do limite fixado neste artigo.

§ 2º - Ficam excluídas das restrições deste artigo as aquisições de áreas rurais:

I - inferiores a 3 (três) módulos;

II - que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no Registro competente, e que tiverem sido cadastradas no INCRA em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969;

III - quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.

§ 3º - O Presidente da República poderá, mediante decreto, autorizar a aquisição além dos limites fixados neste artigo, quando se tratar de imóvel rural vinculado a projetos julgados prioritários em face dos planos de desenvolvimento do País".

Desse modo, a Lei nº 5.709/71 e o Decreto nº 74.965/74 não contemplam a dispensa da autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA para a aquisição de imóveis rurais por pessoa jurídica estrangeira, ou nacional com sócios majoritariamente estrangeiros.

E, de qualquer modo, o Decreto nº 74.965/74 não dispensa a autorização quando a aquisição abranger mais de um imóvel rural, mesmo se for realizada por pessoa física, pois nessa hipótese somente a primeira aquisição independe de licença.

Essa conclusão não se altera pela equiparação entre as empresas jurídicas de capital nacional e estrangeiro que foi promovida pela r. decisão prolatada pelo Excelentíssimo Desembargador José Renato Nalini no Processo CGº 2010/00083224, cujos fundamentos tiveram respaldo no v. acórdão prolatado pelo Col. Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo no Mandado de Segurança nº 0058947-33.2012.8.26.0000, de que foi relator o Desembargador Guerrieri Rezende.

Assim porque os efeitos da r. decisão prolatada no Processo CG nº 2010/00083224, em que as pessoas jurídicas brasileiras, de capital nacional ou estrangeiro, foram equiparadas para efeito de aquisição de imóvel rural, foram suspensos por r. decisão prolatada pelo Excelentíssimo Ministro Marco Aurélio Mello na ACO nº 2463, em que se verifica:

"Percebamos as balizas objetivas do caso. O autor pretende a declaração de nulidade de ato da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo mediante o qual se reconheceu a não recepção do artigo 1º, § 1º, da Lei nº 5.709/1971. O preceito restringe a aquisição de imóveis rurais por pessoas jurídicas brasileiras cuja maioria do capital social pertença a estrangeiros.

Observem a organicidade do Direito. A norma em jogo, embora controvertida no âmbito administrativo, não foi declarada inconstitucional pelo Supremo em processo objetivo. Ou seja, milita em favor do dispositivo a presunção de constitucionalidade das leis regularmente aprovadas pelo Poder Legislativo, tal como preconiza o Estado de Direito. É impróprio sustentar a não observância de diploma presumidamente conforme ao Diploma Maior com alicerce em pronunciamento de Tribunal local em processo subjetivo - mandado de segurança. Notem, a ressaltar essa óptica, que o ato atacado afastou a incidência, em apenas um Estado da Federação, de preceito de lei federal por meio da qual regulamentado tema inserido na competência da União - artigo 190 da Constituição Federal -, atentando contra o pacto federativo.

A par desse aspecto, vê-se, em exame inicial, a existência de fundamentos na Carta Federal para o alcance das restrições previstas na Lei nº 5.709/1971. O Texto Maior, conquanto agasalhe os princípios da isonomia e da livre iniciativa, reservou ao legislador ferramentas aptas a assegurar a soberania, pressuposto da própria preservação da ordem constitucional.

A soberania, além de fundamento da República Federativa do Brasil, também constitui princípio da ordem econômica, evidenciando o papel no arranjo institucional instaurado em 1988. Expressou-se preocupação com a influência do capital estrangeiro em assuntos sensíveis e intrinsecamente vinculados ao interesse nacional. Daí o tratamento diferenciado previsto no artigo 190 da Lei Básica da República:

Art. 190. A lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

A efetividade dessa norma pressupõe que, na locução "estrangeiro", sejam incluídas entidades nacionais controladas por capital alienígena.

A assim não se concluir, a burla ao texto constitucional se concretizará, presente a possibilidade de a criação formal de pessoa jurídica nacional ser suficiente à observância dos requisitos legais, mesmo em face da submissão da entidade a diretrizes estrangeiras - configurando a situação que o constituinte buscou coibir.

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".

A inadequação do procedimento de dúvida para a análise da constitucionalidade da Lei nº 5.709/71 foi, ademais, reconhecida por este Col. Conselho Superior da Magistratura no julgamento da Apelação Cível nº 0002071-85.2016.8.26.0269, da Comarca de Itapetininga, j. 26/02/2019, que teve a seguinte ementa:

"Registro de imóveis - Carta de Adjudicação. Aquisição por estrangeiro. Autorização temporária de permanência que não equivale a residência permanente no Brasil. Constitucionalidade e incidência da Lei n. 5.709/71 que impede a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros não residentes. Irrelevância, em razão da vedação legal, da área ser inferior a três módulos de exploração indefinida, bem como da possibilidade de aquisição pelo condômino estrangeiro. Inviabilidade da cisão do título, por sua unidade, para fins de registro. Nulidade do registro configurada - Recurso não provido".

Por fim, a certidão exigida para demonstração das áreas dos imóveis rurais de propriedade de estrangeiros, situados no município, está prevista no art. 5º do Decreto nº 74.965/74.

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

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 07/04/2020

Apelação nº 1004035-82.2018.8.26.0348

Registro: 2019.0001054535

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004035-82.2018.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que são apelantes JOÃO VICENTE DE ALMEIDA e ANA SEBASTIANA DIAS FERRAZ DE ALMEIDA, é apelado 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: "Julgaram a dúvida prejudicada 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. 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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1004035-82.2018.8.26.0348

Apelantes: João Vicente de Almeida e Ana Sebastiana Dias Ferraz de Almeida

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

VOTO Nº 38.010

Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Mandado de adjudicação compulsória - Não apresentação do título original para protocolo - Dúvida prejudicada - Recurso não conhecido.

Inconformados com a r. sentença que confirmou o juízo negativo de qualificação registral [1], João Vicente de Almeida e Ana Sebastiana Dias Ferraz de Almeida interpuseram apelação [2] objetivando o registro do mandado de adjudicação compulsória expedido nos autos do processo nº 0013031-48.2002.8.26.0348, que tramitou perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Mauá. Alegam, em síntese, que já houve recolhimento do ITBI por ocasião da celebração do contrato de cessão de direitos aquisitivos, razão pela qual foi apresentada declaração expedida pela Municipalidade no sentido de que o imposto não é devido. Discordam da necessidade do recolhimento do imposto exigido pelo registrador, por entenderem que não há novo fato gerador. Por fim, apresentam o mandado de adjudicação original, pugnano pela improcedência da dúvida.

A Procuradoria da Justiça, em seu parecer, opinou pelo não conhecimento da apelação e, subsidiariamente, por seu desprovimento [3].

É o relatório.

Requerido o registro do mandado de adjudicação compulsória, o título foi negativamente qualificado. Em que pese a inexistência de cópia da nota de devolução expedida, informou o Sr. Oficial registrador que seria necessária a prova do pagamento do ITBI, no que diz respeito à transferência do imóvel pelos titulares de domínio aos autores da ação de adjudicação compulsória, não servindo, para tanto, o comprovante apresentado, que teve por fato gerador a cessão de direitos entre o promitente comprador e seus cessionários.

Como é sabido, é imprescindível a apresentação do título original ao Oficial de Registro de Imóveis, pois eventual procedência do recurso resultaria no pretendido registro, decidindo-se acerca da qualificação registral.

No caso concreto, recebeu o registrador, por ocasião do requerimento de suscitação de dúvida, apenas cópia do mandado de adjudicação expedido nos autos do processo nº 0013031-48.2002.8.26.0348, que tramitou perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Mauá.

E muito embora os apelantes informem, nas razões recursais, que estariam apresentando o original do título, o fato é que, mais uma vez, deixaram de provar seu protocolo junto ao Registro de Imóveis competente.

Sendo assim, a dúvida encontra-se prejudicada.

O art. 198, inciso IV, da Lei nº 6.015/73 determina que, no procedimento da dúvida, sejam remetidas ao juízo competente as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Na mesma linha, o item 41 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, assim dispõe:

41. Não se conformando o apresentante com a exigência, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao Juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

- a) o título será prenotado;
- b) será anotada, na coluna "atos formalizados", à margem da prenotação, a observação "dúvida suscitada", reservando-se espaço para anotação do resultado;
- c) após certificadas, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, será aquele rubricado em todas as suas folhas;
- d) em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la no prazo legal;
- e) certificado o cumprimento do acima disposto, as razões da dúvida serão remetidas ao Juízo competente,

acompanhadas do título, mediante carga.

Nota: Se a suscitação da dúvida for eletrônica, o registrador digitalizará as razões da dúvida, o título e os documentos que o acompanham, informará se lhe foi apresentada a via original do título e a arquivará em ordem cronológica no classificador "Títulos das dúvidas registrais eletrônicas" até o trânsito em julgado. Sempre que o juiz reputar necessário, solicitará ao registrador que lhe apresente a via original do título, a qual não poderá ser desentranhada do classificador sem prévia autorização judicial."

Desse modo, há expressa previsão normativa da necessidade do protocolo do título original em processo de dúvida. Também nos termos do art. 221, inciso IV, da Lei nº 6.015/73 mostra-se indispensável a apresentação da via original do título.

No caso concreto, ante a ausência do original e comprovação de seu protocolo, não há título hábil à efetivação do registro. O exame de legalidade inerente à qualificação pressupõe exibição do título em si.

Essa compreensão é pacífica nas decisões administrativas em matéria registral imobiliária, pois: "A cópia constitui mero documento e não instrumento formal previsto como idôneo a ter acesso ao registro e tendo em vista uma reavaliação qualificativa do título, vedado o saneamento intercorrente das deficiências da documentação apresentada (...)" (Apelação Cível nº 33.624-0/4, Rel. Des. Márcio Bonilha, j. 12/9/1996). Nesse sentido, há reiterados entendimentos do Conselho Superior da Magistratura (Apelação nº 17-6/0, Rel. Des. Luiz Tâmbara, j. 7.11.03; Apelação nº 7.120-0/9, Rel. Des. Sylvio do Amaral, j. 1º.6.87), merecendo destaque os mais recentes precedentes:

REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA PREJUDICADA - AUSÊNCIA DO TÍTULO - FORMAL DE PARTILHA - RECURSO NÃO CONHECIDO. (TJSP; Apelação Cível nº 0000702-10.2013.8.26.0480; Relator (a): HAMILTON ELLIOT AKEL Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Data do Julgamento: 18/03/2014).

DÚVIDA - Necessidade de apresentação de documentos originais, não podendo haver registro de cópia de títulos - Ausência de impugnação de todos os itens da nota de devolução - Dúvida prejudicada - Recurso não conhecido. REGISTRO DE IMÓVEIS - Imprescindibilidade de recolhimento do imposto de transmissão - Impossibilidade de ingresso registral. (TJSP; Apelação Cível 1009025-47.2015.8.26.0114; Relator (a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Data do Julgamento: 20/07/2017).

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida julgada procedente - Escritura pública de compra e venda e cessão, retificada e ratificada por outra escritura - Outorgantes vendedores falecidos - Não apresentação do título original para protocolo - Dúvida prejudicada - Recurso não conhecido. (TJSP; Apelação Cível 1004656-53.2017.8.26.0271; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Data do Julgamento: 18/07/2019).

Em razão disso, o presente recurso não comporta conhecimento.

E de acordo com precedentes atuais deste Col. Conselho Superior da Magistratura, ante o não conhecimento do recurso descabe prosseguir com o exame das questões de fundo por ausência de poder vinculativo dessa providência (nesse sentido: Apelação nº 1015740-40.2016.8.26.0577, Apelação nº 1000295-86.2017.8.26.0531 e Apelação nº 1001619-57.2016.8.26.0431).

Diante do exposto, pelo meu voto julgo a dúvida prejudicada e não conheço do recurso.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Notas:

[1] Fls. 77/80.

[2] Fls. 87/97.

[3] Fls. 125/126.

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 06/04/2020

Publicado em: 07/04/2020

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 06/04/2020

Apelação Cível 5

Total 5

0002226-77.2019.8.26.0659; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Vinhedo; 1ª Vara; Dúvida; 0002226-77.2019.8.26.0659; REGISTROS PÚBLICOS; Apelante: F. A. F. M.; Advogado: Antonio Celso Pereira Sampaio (OAB: 270784/SP); Apelado: O. de R. de I. e A. da C. de V.; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

1003037-73.2019.8.26.0318; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Leme; 2ª Vara Cível; Dúvida; 1003037-73.2019.8.26.0318; Registro de Imóveis; Apelante: Banco do Brasil S/A; Advogada: Cecilia Gadioli Arrais Bage (OAB: 204773/SP); Advogado: Marivaldo Antonio Cazumba (OAB: 126193/SP); Apelado: Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Leme; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

1003038-58.2019.8.26.0318; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Leme; 2ª Vara Cível; Dúvida; 1003038-58.2019.8.26.0318; Registro de Imóveis; Apelante: Banco do Brasil S/A; Advogada: Cecilia Gadioli Arrais Bage (OAB: 204773/SP); Advogado: Marivaldo Antonio Cazumba (OAB: 126193/SP); Apelado: Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Leme; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

1011514-45.2017.8.26.0451; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Piracicaba; 5ª Vara Cível; Dúvida; 1011514-45.2017.8.26.0451; Registro de Imóveis; Apelante: Valdir Aparecido Nascimento; Advogado: Andre Ferreira Zoccoli (OAB: 131015/SP); Advogado: Antonio Vanderlei Desuo (OAB: 39166/SP); Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

1114209-92.2019.8.26.0100; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro Central Cível; 1ª Vara de Registros Públicos; Dúvida; 1114209-92.2019.8.26.0100; Registro de Imóveis; Apelante: ISMAEL FRANCISCO MOTA SIQUEIRA GUARDA; Advogada: Leonora Arnoldi Martins Ferreira (OAB: 173286/ SP); Apelante: ANTONINA AMARAL SAAD; Apelante: WILSON ABRÃO SAAD; Apelante: RENATA SAAD GUARDA; Apelado: Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

[↑ Voltar ao índice](#)

Altera a redação dos artigos 5º e 7º do Provimento CSM nº 2550/2020

Publicado em: 07/04/2020

PROVIMENTO CSM Nº 2552/2020

O Conselho Superior da Magistratura, no uso de suas atribuições legais (artigo 16, XVII, do RITJSP),

CONSIDERANDO a necessidade de adoção de providências relacionadas à COVID-19;

CONSIDERANDO as regras contidas na Resolução CNJ nº 313, nos Provimentos CSM nº 2549/2020, nº 2550/2020 e nº 2551/2020, assim como nos Comunicados Conjuntos nº 37/2020 e nº 249/2020;

CONSIDERANDO a possibilidade de incremento das atividades do Sistema Remoto de Trabalho em 1º e 2º Grau, especialmente no que toca à movimentação de processos em fase recursal;

CONSIDERANDO, ainda, o resultado da CONSULTA CNJ nº 0002337-88.2020.2.00.0000, em que, em Plenário, entendeu-se que a suspensão dos prazos não alcança as intimações para manifestar objeção ao julgamento virtual,

RESOLVE:

Art. 1º. Altera a redação dos artigos 5º e 7º do Provimento CSM nº 2550/2020, que passam a contar com a seguinte redação:

"Art. 5º. No período estabelecido no art. 1º deste provimento, permanecerão suspensos os prazos processuais e as sessões de julgamento, exceto as virtuais das Câmaras Ordinárias, das Câmaras Reservadas (Ambiental e Empresarial) e da Câmara Especial, cuja realização será mantida, ressalvadas as hipóteses previstas na Resolução nº 549/2011, com a redação dada pela Resolução nº 772/2017, deste Tribunal.

§ 1º. A suspensão prevista no caput não obsta a prática de ato processual necessário à preservação de direitos de natureza urgente, respeitado o disposto no artigo 4º deste provimento.

§ 2º. As matérias sujeitas a julgamento em sessões virtuais não ficam limitadas às relacionadas no art. 4º da Resolução CNJ nº 313 e deste provimento."

"Art. 7º.

§ 1º. Mantém-se a remessa de processos digitais do 1º para o 2º Grau, que não se limitará às matérias previstas no art. 4º da Resolução CNJ nº 313 e deste provimento.

§ 2º. A distribuição dos feitos originários observará os limites do art. 4º da Resolução CNJ nº 313 e deste provimento, cumprindo a análise de tal enquadramento a cada Desembargador, Juiz Substituto em Segundo Grau ou Juiz Convocado.

§ 3º."

Art. 2º. O § 2º do artigo 5º e o artigo 11 do Provimento CSM nº 2549/2020 ficam assim redigidos:

"Art.5º.

§ 1º.

§ 2º. Mantém-se a remessa de processos digitais do 1º para o 2º Grau e das unidades do Sistema do Juizado Especial para Turmas Recursais, que não se limitará às matérias previstas no art. 4º da Resolução CNJ nº 313 e deste provimento."

"Art. 11. Aplicam-se as disposições deste provimento ao Sistema dos Juizados Especiais, cujas Turmas Recursais e de Uniformização manterão a realização de sessões virtuais, ressalvadas as hipóteses previstas na Resolução nº 549/2011, com a redação dada pela Resolução nº 772/2017, ambas deste Tribunal.

Parágrafo único. As matérias sujeitas a julgamento em sessões virtuais não ficam limitadas às relacionadas no art. 4º da Resolução CNJ nº 313 e deste provimento."

Art. 3º. Este provimento entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

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

São Paulo, 02 de abril de 2020.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Presidente do Tribunal de Justiça

LUIS SOARES DE MELLO NETO

Vice-Presidente do Tribunal de Justiça

RICARDO MAIR ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO

Decano

GUILHERME GONÇALVES STRENGER

Presidente da Seção de Direito Criminal

PAULO MAGALHÃES DA COSTA COELHO

Presidente da Seção de Direito Público

DIMAS RUBENS FONSECA

Presidente e da Seção de Direito Privado

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS ENTRADOS EM 13/03/2020

Publicado em: 07/04/2020

PROCESSOS ENTRADOS EM 13/03/2020

1011514-45.2017.8.26.0451; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Piracicaba; Vara: 5ª Vara Cível;

Ação : Dúvida; Nº origem: 1011514-45.2017.8.26.0451; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Valdir Aparecido Nascimento; Advogado: Andre Ferreira Zoccoli (OAB: 131015/SP); Advogado: Antonio Vanderlei Desuo (OAB: 39166/SP); Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba;

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS ENTRADOS EM 17/03/2020

Publicado em: 07/04/2020

PROCESSOS ENTRADOS EM 17/03/2020

0002226-77.2019.8.26.0659; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Vinhedo; Vara: 1ª Vara; Ação : Dúvida; Nº origem: 0002226-77.2019.8.26.0659; Assunto: REGISTROS PÚBLICOS; Apelante: F. A. F. M.; Advogado: Antonio Celso Pereira Sampaio (OAB: 270784/SP); Apelado: O. de R. de I. e A. da C. de V.;

PROCESSOS ENTRADOS EM 26/03/2020

Publicado em: 07/04/2020

PROCESSOS ENTRADOS EM 26/03/2020

1114209-92.2019.8.26.0100; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: São Paulo; Vara: 1ª Vara de Registros Públicos; Ação : Dúvida; Nº origem: 1114209-92.2019.8.26.0100; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: ISMAEL FRANCISCO MOTA SIQUEIRA GUARDA; Advogada: Leonora Arnoldi Martins Ferreira (OAB: 173286/SP); Apelante: RENATA SAAD GUARDA; Apelante: ANTONINA AMARAL SAAD; Apelante: WILSON ABRÃO SAAD; Apelado: Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital;

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS ENTRADOS EM 03/04/2020

Publicado em: 07/04/2020

PROCESSOS ENTRADOS EM 03/04/2020

1003038-58.2019.8.26.0318; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Leme; Vara: 2ª Vara Cível; Ação : Dúvida; Nº origem: 1003038-58.2019.8.26.0318; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Banco do Brasil S/A; Advogada: Cecília Gadioli Arrais Bage (OAB: 204773/SP); Advogado: Marivaldo Antonio Cazumba (OAB: 126193/SP); Apelado: Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Leme;

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS ENTRADOS EM 03/04/2020

Publicado em: 07/04/2020

1003037-73.2019.8.26.0318; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Leme; Vara: 2ª Vara Cível; Ação : Dúvida; Nº origem: 1003037-73.2019.8.26.0318; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Banco do Brasil S/A; Advogada: Cecília Gadioli Arrais Bage (OAB: 204773/SP); Advogado: Marivaldo Antonio Cazumba (OAB: 126193/SP); Apelado: Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Leme;

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS ENTRADOS EM 12/03/2020

Publicado em: 07/04/2020

PROCESSOS ENTRADOS EM 12/03/2020

2048542-20.2020.8.26.0000; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Agravo de Instrumento; Comarca: Pedregulho; Vara: Vara Única; Nº origem: 0000159-04.2020.8.26.0434; Assunto: REGISTROS PÚBLICOS; Agravante: Paulo Umberto de Moraes; Advogado: Tiago Peixoto Diniz (OAB: 202685/SP); Agravado: Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pedregulho;

[↑ Voltar ao índice](#)

COMUNICA que está disponível ferramenta para realização de conferências eletrônicas

Publicado em: 07/04/2020

COMUNICADO CG Nº 264/2020

A CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA considerando a necessidade de implementação de canal de comunicação digital entre Advogados, Defensores, Promotores e partes com os Magistrados diante do estabelecimento do Sistema Remoto de Trabalho COMUNICA que está disponível ferramenta para realização de conferências eletrônicas devendo os interessados seguir as seguintes etapas:

1- Pesquisar o e-mail da unidade judicial em que tramita o processo, no endereço: <http://www.tjsp.jus.br/CanaisComunicacao/EmailsInstitucionais>;

2- Enviar e-mail à unidade judicial, especificando o assunto "videoconferência com o magistrado - processo nº (no padrão CNJ);

3- A unidade judicial agendará a videoconferência, nos horários disponibilizados pelo magistrado e conforme instruções disponibilizadas em [http://www.tjsp.jus.br/CapacidadeSistemas/CapacidadeSistemas/ ComoFazer](http://www.tjsp.jus.br/CapacidadeSistemas/CapacidadeSistemas/ComoFazer), item "videoconferência - trabalho remoto;

4- No dia e horário marcados o solicitante e o juiz acessarão o link disponibilizado no agendamento, para realização da videoconferência.

As unidades judiciais deverão acessar constantemente os endereços eletrônicos institucionais. Dúvidas poderão ser dirimidas através do e-mail: trabalhoespecial@tjsp.jus.br. (3, 6 e 7/04/2020)

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 08/04/2020

Apelação nº 1005929-82.2019.8.26.0114

Registro: 2019.0001054537

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005929-82.2019.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante MÁRCIO MENEZES GUIDOLIM, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS.

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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1005929-82.2019.8.26.0114

Apelante: Márcio Menezes Guidolim

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas

VOTO Nº 38.009

Registro de Imóveis - Formal de Partilha - Falecida proprietária casada no regime da separação obrigatória de bens - Bem adquirido na constância do casamento - Inventário da falecida esposa por meio do qual a totalidade do imóvel é partilhada - Indisponibilidade de bens averbada - Impossibilidade de registro - Aplicabilidade da Súmula 377 do STF - Apelação não provida.

Trata-se de apelação interposta por Márcio Menezes Guidolim contra a r. sentença[1] que manteve recusa a registro de formal de partilha dos bens deixados por Dalva Menezes Ferreira da Silva, tendo por objeto, dentre outros, o imóvel matriculado sob nº 87.764 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP, por entender necessário o prévio levantamento da ordem de indisponibilidade averbada junto ao fôlio real (Av. 08).

Alega o apelante, em síntese, que não há ordem judicial de indisponibilidade dos bens da falecida, mas apenas dos bens pertencentes a Nuno Álvaro Ferreira da Silva. Assim, considerando que Dalva e Nuno eram casados pelo regime da separação legal de bens e que o imóvel objeto da matrícula nº 87.764 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP pertencia exclusivamente à de cujus, sustenta que não há óbice ao registro pretendido[2].

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

É o relatório.

Nos termos da escritura de compra e venda lavrada em 07.01.2000, registrada em 11.02.2000 (R. 8), o imóvel objeto da matrícula nº 87.764 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas foi adquirido por Dalva Menezes Ferreira da Silva, quando casada com Nuno Álvaro Ferreira da Silva pelo regime de separação obrigatória de bens[4].

Conforme dispõe a Súmula nº 377 do Supremo Tribunal Federal, os bens adquiridos a título oneroso na constância do casamento celebrado pelo regime da separação legal de bens são presumidos como de propriedade comum dos cônjuges, pois também é presumida a existência de esforço comum para a aquisição.

O registro do título aquisitivo faz presumir a propriedade (art. 1.425 e seguintes do Código Civil) e produz todos os efeitos legais enquanto não for cancelado, ainda que por outro modo se prove que o título foi desfeito, anulado, extinto ou rescindido (art. 252 da Lei nº 6.015/73). Portanto, a matrícula faz presumir que Nuno adquiriu a metade ideal do imóvel por compra e venda quando era casado pelo regime da separação legal de bens, fato ocorrido na vigência do Código Civil de 1916.

Por essas razões, o resultado da dúvida não se altera diante das alegações de que existe ordem de indisponibilidade apenas em relação aos bens de Nuno, eis que presumida a comunhão decorrente do regime de bens de seu casamento com Dalva.

E não obstante as referidas divergências interpretativas no âmbito do Superior Tribunal de Justiça em relação à necessidade de prova do esforço comum, a compreensão deste órgão colegiado é pacífica no sentido de que os bens adquiridos a título oneroso na constância do casamento celebrado pelo regime da separação legal de bens são presumidos como de propriedade comum dos cônjuges, pois igualmente presumida a existência de esforço comum para a aquisição.

Nesse sentido, os precedente do Conselho Superior da Magistratura:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida - Compra e venda de imóvel - Espólio que promoveu a venda autorizado por alvará expedido em inventário judicial Imóvel, porém, que foi parcialmente adquirido, a título oneroso e na vigência do Código Civil de 1916, por pessoa casada em regime de separação obrigatória de bens - Súmula nº 377 do Supremo Tribunal Federal Presunção de comunicação dos aquestos - Falecimento da esposa sem que promovido o inventário da meação na parte do imóvel adquirida por seu marido a título oneroso - Pretensão de registro de venda da integralidade do bem, pelo espólio do marido posteriormente falecido - Ausência de menção, na matrícula do imóvel, da partilha relativa à metade ideal adquirida a título oneroso - Afronta ao princípio da continuidade - Dúvida procedente - Apelação não

provida. (TJSP; Apelação Cível 1135175-81.2016.8.26.0100; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 10/04/2018; Data de Registro: 16/04/2018).

REGISTRO DE IMÓVEIS - Proprietária casada no regime da separação obrigatória de bens - Bem adquirido na constância da união - Cônjuges falecidos - Escritura de inventário da falecida esposa por meio da qual a totalidade do imóvel é partilhada - Impossibilidade de registro - Aplicabilidade da Súmula 377 do STF - Comunhão que se presume - Necessidade de prévia inscrição do formal de partilha extraído do inventário do falecido marido, no qual sua parte no imóvel será dividida - Alegação de prescrição da ação de sonogados - Matéria estranha ao procedimento de dúvida - Apelação desprovida. (TJSP; Apelação Cível 1027173-17.2016.8.26.0100; Relator (a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 02/02/2017; Data de Registro: 14/02/2017).

REGISTRO DE IMÓVEIS. Dúvida julgada procedente. Negativa de registro de escritura pública de alienação de imóvel sem prévio inventário do cônjuge pré-morto. Regime de separação legal de bens. Imóvel adquirido na constância do casamento. Comunicação dos aquestos. Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal. Ofensa ao princípio da continuidade. Registro inviável. Recurso não provido" (Apelação nº 0045658-92.2010.8.26.0100, Rel. Des. Maurício Vidigal, j. em 27/10/2011).

Nessa ordem de ideias, sem decisão judicial que declare ser o bem de propriedade exclusiva da falecida ou que determine o levantamento da indisponibilidade averbada, compete manter a recusa do ingresso do título, pois, tendo sido o imóvel inventariado adquirido na constância do casamento, em regime de separação obrigatória, incide, na hipótese, a interpretação da Súmula nº 377 do Eg. Supremo Tribunal Federal quanto à comunicação dos bens adquiridos onerosamente em regime da separação legal.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

Notas:

[1] Fls. 451/453 e embargos de declaração a fls. 462/463.

[2] Fls. 469/472.

[3] Fls. 495/498.

[4] Fls. 393/399.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 08/04/2020

Apelação nº 1006567-12.2019.8.26.0019

Registro: 2019.0001054521

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006567-12.2019.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que é apelante MARIA APARECIDA DE LIMA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE AMERICANA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso somente para determinar o retorno do procedimento extrajudicial de usucapião ao

Oficial de Registro de Imóveis a fim de que tenha prosseguimento, nos termos do voto do Relator, 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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1006567-12.2019.8.26.0019

Apelante: Maria Aparecida de Lima

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

VOTO Nº 37.988

Registro de Imóveis - Usucapião extrajudicial - Dúvida julgada prejudicada com fundamento na existência de impugnação parcial - Peculiaridade do procedimento de registro de usucapião extrajudicial que, neste caso concreto, afasta o reconhecimento da anuência parcial com as exigências formuladas - Encerramento precoce do procedimento - Recurso provido para determinar a restituição do procedimento de usucapião extrajudicial ao Oficial de Registro de Imóveis a fim de que tenha prosseguimento em suas fases subsequentes, visando a posterior e oportuna nova qualificação do título.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que considerou prejudicada a dúvida que foi suscitada em razão da recusa do Sr. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Americana em promover o registro da aquisição de propriedade por usucapião, em razão da insurgência parcial contra as exigências formuladas para o registro.

A apelante alegou, em suma, que uma das exigências formuladas para o registro da aquisição de imóvel por usucapião consistiu na apresentação de certidão da matrícula do imóvel confrontante, ou da inexistência de registro, que foi expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas em prazo superior aos cinco dias previstos nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Afirmou que em razão da demora na obtenção dessa certidão, solicitou ao Oficial de Registro de Imóveis de Americana a prorrogação do prazo fixado para a exibição do documento. Porém, o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Americana optou pela suscitação imediata da dúvida que, portanto, não pode ser considerada prejudicada. Asseverou que o procedimento de registro de usucapião é complexo, depende de várias diligências sob encargo do Oficial de Registro, e que foi prematura a recusa do registro sem o término de todas as diligências cabíveis. Requereu a reforma da r. sentença para que o procedimento de registro da aquisição do domínio pela usucapião prossiga perante o Oficial de Registro de Imóveis de Americana, com a notificação dos confrontantes e demais diligências necessárias para a formação do título (fls. 767/775).

A douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso, com manutenção da r. sentença que julgou a dúvida prejudicada (fls. 789/791).

É o relatório.

Cuida-se de procedimento de reconhecimento extrajudicial de aquisição, pela usucapião, do lote 04 da quadra V do Jardim Bela Vista, que integra o loteamento inscrito sob nº 38, às fls. 143 do Livro 801 do Registro de Imóveis de Americana.

A apelante impugnou parte das exigências originalmente formuladas pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis pela nota devolutiva de fls. 426/433, cumpriu outra parte e requereu a reconsideração daquelas não atendidas (fls. 473/481).

O Sr. Oficial de Registro, então, manteve as exigências que não foram atendidas, com emissão de nova nota de devolução (fls. 624/631).

A seguir, a apelante apresentou novos documentos e solicitou a suscitação de dúvida quanto às exigências que não foram atendidas (fls. 637/645).

Conforme se verifica na nota devolutiva de fls. 624/631 e na suscitação da dúvida (fls. 01/15), o processamento do pedido de registro da usucapião foi recusado porque: a) não houve reconhecimento de firmas no requerimento inicial e na ART - Anotação de Reconhecimento Técnico, estando o pedido de desentranhamento do ART para reconhecimento de firma prejudicado em razão da suscitação da dúvida; b) não foi comprovado o número da matrícula ou da transcrição do imóvel situado na rua Oriente Rosalen, 600, que confronta com o usucapiendo; c) não foi apresentada cópia da ata da assembleia de eleição do síndico do Edifício Carlos Gomes, que confronta com o imóvel usucapiendo, para que seja notificado; d) falta certidão de objeto e pé do Processo nº 000802-77.2019.8.26.0019 que é necessária por se tratar de ação anulatória de ato jurídico que foi indicada em certidão de distribuição cível, em nome de uma das titulares do domínio do imóvel, apresentada depois do protocolo do requerimento de usucapião; e) não foram apresentadas as escrituras públicas declaratórias dos herdeiros e de nomeação de inventariantes em relação aos sucessores dos titulares do domínio do imóvel que já faleceram.

Essas exigências foram integralmente impugnadas pela apelante (fls. 637/645 e 723/748), com exceção da certidão relativa ao registro do imóvel situado na rua Oriente Rosalen, 600, que a apelante informou ter solicitado ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas que, por sua vez, estava promovendo buscas visando localizar esse registro em seus assentamentos (fls. 640).

Em que pese a aceitação quanto a uma das exigências formuladas, houve encerramento precoce do procedimento extrajudicial porque essa exigência pode ser atendida na fase de notificação dos titulares do domínio e dos confrontantes tabulares, prevista no art. 216-A, § 2º, do Código de Processo Civil, no art. 10 do Provimento nº 65/2017 da Corregedoria Nacional de Justiça e no item 427 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

No requerimento inicial a apelante informou que o imóvel situado na rua Oriente Rosalen, 600, é de propriedade do Município de Americana que nele instalou o Centro de Orientação Humana São Domingos - COHSD (fls. 210).

Cuidando-se de imóvel indicado como sendo de domínio público, com afetação específica, sem registro na circunscrição imobiliária de Americana, não há impedimento para que a certidão de registro, ou de sua inexistência, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas seja apresentada até o término das notificações.

Assim porque essa certidão será complementar à manifestação do Município de Americana, cuja notificação foi requerida pela apelante, pois visa confirmar o registro, ou sua eventual inexistência por ser o imóvel de domínio público.

Além disso, o documento de fls. 749 demonstra que a apelante solicitou a certidão em 22 de maio de 2019, mais de um mês antes da suscitação da dúvida (fls. 01/15), razão pela qual não havia impedimento para a juntada da certidão, ao final expedida em 19 de julho de 2019 (fls. 750), durante a fase de notificação dos confrontantes.

Essa solução, ademais, mantém consonância com o disposto no § 2º do art. 17 do Provimento CNJ nº 65/2017 que permite a realização de diligências, ou sua complementação, no curso do procedimento de registro da usucapião administrativa:

"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".

Por esses motivos, o requerimento de prazo para a juntada da referida certidão não implica em anuência parcial que torna a dúvida prejudicada.

Igual ocorre com as demais exigências que antecederam a fase de notificação dos confrontantes.

O reconhecimento de firmas no requerimento inicial não é previsto no art. 216-A da Lei nº 6.015/73 e no Provimento nº 65/2017 da Corregedoria Nacional de Justiça que somente o exigem na procuração outorgada ao advogado da requerente e na assinatura do profissional legalmente habilitado para a elaboração da planta e do memorial descritivo do imóvel (art. 4º, incisos II e VI, e § 6º).

Foi promovido o reconhecimento da firma da apelante na procuração que outorgou a seu advogado (fls. 422), ao passo que o requerimento inicial foi apresentado na forma prevista art. 4º do Provimento CNJ nº 65/2017:

"Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:".

Por sua vez, a apelante justificou de forma suficiente a impossibilidade de obtenção da ata da assembleia de eleição do síndico do Edifício Carlos Gomes, que confronta com o imóvel usucapiendo (fls. 640).

Não promovida a averbação da ata da assembleia no Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Americana, e diante da informação de que o condomínio não entregou cópia da ata à apelante, não há vedação para que a notificação seja efetuada para o síndico que for identificado pelo preposto do notificante, competindo ao condomínio oferecer impugnação quanto à regularidade da notificação assim promovida.

Por seu turno, o art. 12 do Provimento CNJ nº 65/2017 dispõe que a planta e o memorial descritivo poderão conter a anuência dos herdeiros do titular de direito real que tiver falecido, desde que identificados no inventário de bens:

"Art. 12. Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante".

Neste caso concreto, porém, não foram apresentadas anuências dos herdeiros dos titulares de domínio que já faleceram.

Por essa razão, os espólios dos titulares de domínio que faleceram poderão ser notificados por intermédio de seus inventariantes, como previsto no art. 75, inciso VII, do Código de Processo Civil, competindo à apelante a prova dos falecimentos e da nomeação de inventariante ainda vigente:

"Art. 75. Serão representados em juízo, ativa e passivamente:

(...)

VII - o espólio, pelo inventariante;".

Na ausência de inventariante, serão os espólios notificados por intermédio de todos os herdeiros cuja existência deverá ser comprovada pela apelante.

Por fim, a necessidade de apresentação da certidão de objeto e pé do Processo nº 000802-77.2019.8.26.0019 foi constatada quando da suscitação da dúvida, em razão das demais certidões de distribuição apresentadas pela apelante para atender as exigências anteriormente formuladas (fls. 08).

Em razão disso, também não há vedação para que essa certidão, e outras de distribuição cível e de inventário de bens que forem necessárias para a demonstração da inexistência de litígio quanto à posse e domínio, e para as notificações dos espólios, sejam apresentadas durante a fase de notificação.

Desse modo, a apelação deve ser provida para o retorno do procedimento extrajudicial de usucapião ao Oficial de Registro de Imóveis, visando o prosseguimento, com a ressalva de que o requerimento de registro deverá ser objeto de nova qualificação após o encerramento de todas as fases do procedimento, oportunidade em que poderá ser admitido ou recusado, em conformidade com o art. 17, § 2º, do Provimento CNJ nº 65/2017.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso somente para determinar o retorno do procedimento extrajudicial de usucapião ao Oficial de Registro de Imóveis a fim de que tenha prosseguimento na forma acima prevista.

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Publicado em: 08/04/2020

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 0001249-04.2018.8.26.0083 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Aguaí - Apelante: Cerca Viva Agro Comercial Ltda. - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aguaí - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso. V. U. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - CÉDULA DE PRODUTO RURAL - GARANTIAS ANTERIORES DE MESMO GRAU INCIDENTES SOBRE O MESMO BEM - AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DOS CREDORES - ART. 7º, §3º, DA LEI Nº 8.929/1994 QUE SE REPORTA AO DECRETO - LEI 167/1967 - INGRESSO OBSTADO - RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Gianpaolo Zambiasi Bertol Rocha (OAB: 368438/SP)

Nº 0006924-04.2019.8.26.0344 - 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: Luiz Henrique Santos Pimentel - Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Marília - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Deram provimento ao recurso. V. U. - REGISTRO DE IMÓVEIS - COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA - PAGAMENTO DO PREÇO À VISTA QUE, NO CASO CONCRETO, NÃO DESNATURA A NATUREZA PRELIMINAR DO CONTRATO, POIS AJUSTADA A FINALIZAÇÃO, A POSTERIORI, DA COMPRA E VENDA, MEDIANTE OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA - PROMESSA DE VENDA QUE NÃO OPERA A TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO - INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO FORMAL PARA AS OBRIGAÇÕES DE FAZER, QUE PODEM ASSUMIR A FORMA PÚBLICA OU PARTICULAR - ÓBICE AFASTADO - DÚVIDA IMPROCEDENTE - RECURSO PROVIDO. - Advs: Luiz Henrique Santos Pimentel (OAB: 197839/ SP)

Nº 1000012-71.2019.8.26.0538 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Santa Cruz das Palmeiras - Apelante: Maria Aparecida Pontes Mazzotti Bellomi - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz das Palmeiras - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso. V. U. - REGISTRO DE IMÓVEIS. IMPOSTO CAUSA MORTIS. FISCALIZAÇÃO DO CORRETO RECOLHIMENTO PELO OFICIAL DO REGISTRO IMOBILIÁRIO NO CASO DE SER EVIDENTE O RECOLHIMENTO A MENOR. NÃO EXAME NO PROCESSO JUDICIAL DA CORRESPONDÊNCIA ENTRE O VALOR ATRIBUÍDO AOS BENS TRANSMITIDOS POR SUCESSÃO HEREDITÁRIA NA PARTILHA HOMOLOGADA E O IMPOSTO RECOLHIDO. EXIGÊNCIA CONFORME O PLEXO DE ATRIBUIÇÕES LEGAIS DO OFICIAL DO REGISTRO IMOBILIÁRIO - RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Dirceu Francisco Gonzalez (OAB: 22341/SP) - Thiago Zanata Gonzalez (OAB: 184876/SP)

Nº 1000927-24.2019.8.26.0279 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Itararé - Apelante: Rodovias Integradas do Oeste S/A - Sp Vias - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Itararé - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso. V. U. - REGISTRO DE IMÓVEIS - DESAPROPRIAÇÃO - AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE - RODOVIA EM ÁREA RURAL - CABIMENTO DO GEORREFERENCIAMENTO EM CUMPRIMENTO À LEI DE REGISTROS PÚBLICOS (ARTS. 176, § 1º, 3 "A", 176, §§ 3º E 6º E 225, § 3º) E AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. RECURSO NÃO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. - Advs: Ana Mara França Machado (OAB: 282287/SP) - Patricia Lucchi Peixoto

Nº 1002336-90.2017.8.26.0348 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Mauá - Apelante: Carlito Vasconcelos Silva - Apelante: Maria de Fatima Vasconcelos Silva - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mauá - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Não conheceram do recurso. V. U. - REGISTRO DE IMÓVEIS - USUCAPIÃO - EXIGÊNCIA DE ADITAMENTO DO MANDADO JUDICIAL EXPEDIDO PARA QUE CONSTE, DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, SUA EXATA LOCALIZAÇÃO - AUSÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DO TÍTULO ORIGINAL - DÚVIDA INVERSA PREJUDICADA - APELAÇÃO NÃO CONHECIDA. - Advs: Norberto Fontanelli Prestes de Abreu E Silva (OAB: 172253/SP) - Roberta Castilho Andrade Lopes (OAB: 163328/SP)

Nº 1002709-97.2017.8.26.0356 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por

meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Mirandópolis - Apelante: Empreendimentos Imobiliários Momesso Ltda - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Mirandópolis - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso. V. U. - REGISTRO DE LOTEAMENTO. CERTIDÕES DE AÇÃO DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA EM CURSO CONTRA UM DOS SÓCIOS DA LOTEADORA COM IMPORTÂNCIA ECONÔMICA DE QUASE CINCO MILHÕES DE REAIS. FALTA DE COMPROVAÇÃO DE PATRIMÔNIO SUFICIENTE PARA QUE A EVENTUAL PROCEDÊNCIA DA DEMANDA NÃO AFETE OS INTERESSES ECONÔMICOS DOS FUTUROS ADQUIRENTES. IMPOSSIBILIDADE DOS PRÓPRIOS LOTES GARANTIREM O DÉBITO - RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Thiago Tommasi Marinho (OAB: 272004/SP) - Luis Augusto Borsoe (OAB: 221247/SP)

Nº 1003196-21.2018.8.26.0457 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Pirassununga - Apelante: João Gilberto Pires - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pirassununga - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso. V. U. - REGISTRO DE IMÓVEIS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. INCORPORADORA QUE NÃO É TITULAR DA PROPRIEDADE DO TERRENO. NECESSIDADE DA PARTICIPAÇÃO DA PROPRIETÁRIA E DA INCORPORADORA NOS ATOS DE TRANSMISSÃO DE DIREITOS NOS TERMOS DA LEI Nº 4.591/64. CONTRATO PRELIMINAR PARTICULAR NÃO REGISTRADO, INEXISTÊNCIA DE DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. DIREITO PESSOAL QUE NÃO PODE SER OPOSTO A TERCEIRO POR NÃO POSSUIR EFICÁCIA ERGA OMNES RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Carlos Eduardo Baumann (OAB: 107064/SP)

Nº 1007822-05.2019.8.26.0019 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Americana - Apelante: Wallace Muller Carlos e outros - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Americana - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso. V. U. - REGISTRO DE IMÓVEIS. INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA DE LOTE, COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ITEM 171 DAS NSCGJ. É VEDADO O REGISTRO DE ALIENAÇÃO VOLUNTÁRIA, COM FORMAÇÃO DE CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO, QUE IMPLIQUE FRAUDE OU QUALQUER OUTRA HIPÓTESE DE DESCUMPRIMENTO DA LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. AUSÊNCIA DE VÍNCULO PESSOAL ENTRE OS ADQUIRENTES A JUSTIFICAR A AQUISIÇÃO EM CONDOMÍNIO GERAL, MESMO QUE PARA FINS DE INVESTIMENTO. RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Ana Laura Grisotto Lacerda da Rocha (OAB: 125664/SP)

Nº 1012008-77.2019.8.26.0114 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Campinas - Apelante: AMAURY CESAR MAGNO - Apelado: 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso. V. U. - REGISTRO DE IMÓVEIS. ITBI. REGISTRO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LEI MUNICIPAL QUE CRIA HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA DE ITBI. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DE INCONSTITUCIONALIDADE NA VIA ADMINISTRATIVA. DEVER DO REGISTRADOR NA FISCALIZAÇÃO DO CORRETO RECOLHIMENTO. RECURSO DESPROVIDO. - Advs: Amaury Cesar Magno (OAB: 245169/SP)

Nº 1013445-56.2019.8.26.0114 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Campinas - Apelante: Marcello Cassavia - Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso. V. U. - REGISTRO DE IMÓVEIS - INVENTÁRIO - OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE - NECESSIDADE DE PARTILHAS SUCESSIVAS - IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO - ÓBICE MANTIDO - RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Sandra Regina Ascenso Barzan (OAB: 68636/SP) - Agnes Maria Hernandez Cassavia (OAB: 71065/SP)

Nº 1028966-41.2019.8.26.0114 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Campinas - Apelante: Município de Campinas - Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso. V. U. - COMPETÊNCIA - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA IMOBILIÁRIA - VARA DA CORREGEDORIA PERMANENTE. DESAPROPRIAÇÃO CARTA DE SENTENÇA EXPEDIDA EM AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO QUE TEVE NATUREZA CONTENCIOSA FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE ÓBICE AFASTADO. CARTA DE SENTENÇA CÓPIA SIMPLES DO TERMO DE ENCERRAMENTO TÍTULO INCOMPLETO NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DO TÍTULO EM SUA TOTALIDADE RECURSO NÃO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. - Advs: Marcela Gimenes Bizarro Falleiros (OAB: 258778/SP)

Nº 1071747-23.2019.8.26.0100 - 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: Maria Hadjine Campelo Araújo Ribeiro - Apelado: 14º 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 INVERSA JULGADA

(Publicado novamente por conter alteração)

[↑ Voltar ao índice](#)

Altera a redação dos artigos 5º e 7º do Provimento CSM nº 2550/2020

Publicado em: 08/04/2020

PROVIMENTO CSM Nº 2552/2020

O Conselho Superior da Magistratura, no uso de suas atribuições legais (artigo 16, XVII, do RITJSP),

CONSIDERANDO a necessidade de adoção de providências relacionadas à COVID-19;

CONSIDERANDO as regras contidas na Resolução CNJ nº 313, nos Provimentos CSM nº 2549/2020, nº 2550/2020 e nº 2551/2020, assim como nos Comunicados Conjuntos nº 37/2020 e nº 249/2020;

CONSIDERANDO a possibilidade de incremento das atividades do Sistema Remoto de Trabalho em 1º e 2º Graus, especialmente no que toca à movimentação de processos em fase recursal;

CONSIDERANDO, ainda, o resultado da CONSULTA CNJ nº 0002337-88.2020.2.00.0000, em que, em Plenário, entendeu-se que a suspensão dos prazos não alcança as intimações para manifestar objeção ao julgamento virtual,

RESOLVE:

Art. 1º. Altera a redação dos artigos 5º e 7º do Provimento CSM nº 2550/2020, que passam a contar com a seguinte redação:

"Art. 5º. No período estabelecido no art. 1º deste provimento, permanecerão suspensos os prazos processuais e as sessões de julgamento, exceto as virtuais das Câmaras Ordinárias, das Câmaras Reservadas (Ambiental e Empresarial) e da Câmara Especial, cuja realização será mantida, ressalvadas as hipóteses previstas na Resolução nº 549/2011, com a redação dada pela Resolução nº 772/2017, deste Tribunal.

§ 1º. A suspensão prevista no caput não obsta a prática de ato processual necessário à preservação de direitos de natureza urgente, respeitado o disposto no artigo 4º deste provimento.

§ 2º. As matérias sujeitas a julgamento em sessões virtuais não ficam limitadas às relacionadas no art. 4º da Resolução CNJ nº 313 e deste provimento."

"Art. 7º."

§ 1º. Mantém-se a remessa de processos digitais do 1º para o 2º Grau, que não se limitará às matérias previstas no art. 4º da Resolução CNJ nº 313 e deste provimento.

§ 2º. A distribuição dos feitos originários observará os limites do art. 4º da Resolução CNJ nº 313 e deste provimento, cumprindo a análise de tal enquadramento a cada Desembargador, Juiz Substituto em Segundo Grau ou Juiz Convocado.

§ 3º."

Art. 2º. O § 2º do artigo 5º e o artigo 11 do Provimento CSM nº 2549/2020 ficam assim redigidos:

"Art.5º."

§ 1º."

§ 2º. Mantém-se a remessa de processos digitais do 1º para o 2º Grau e das unidades do Sistema do Juizado Especial para Turmas Recursais, que não se limitará às matérias previstas no art. 4º da Resolução CNJ nº 313 e deste provimento."

"Art. 11. Aplicam-se as disposições deste provimento ao Sistema dos Juizados Especiais, cujas Turmas Recursais e de Uniformização manterão a realização de sessões virtuais, ressalvadas as hipóteses previstas na Resolução nº 549/2011, com a redação dada pela Resolução nº 772/2017, ambas deste Tribunal.

Parágrafo único. As matérias sujeitas a julgamento em sessões virtuais não ficam limitadas às relacionadas no art. 4º da Resolução CNJ nº 313 e deste provimento."

Art. 3º. Este provimento entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

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

São Paulo, 02 de abril de 2020.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Presidente do Tribunal de Justiça

LUIS SOARES DE MELLO NETO

Vice-Presidente do Tribunal de Justiça

RICARDO MAIR ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO

Decano

GUILHERME GONÇALVES STRENGER

Presidente da Seção de Direito Criminal

PAULO MAGALHÃES DA COSTA COELHO

Presidente da Seção de Direito Público

DIMAS RUBENS FONSECA

Presidente e da Seção de Direito Privado

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 13/04/2020

Apelação nº 1009076-82.2016.8.26.0127

Registro: 2019.0001054534

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009076-82.2016.8.26.0127, da Comarca de Carapicuíba, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS TRABALHADORES I E II, é apelado OFICIAL DE

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Julgaram prejudicada a dúvida inversa e não conheceram do recurso interposto no Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127, bem como negaram provimento à apelação interposta no Processo nº 1009319-26.2016.8.26.0127, 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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1009076-82.2016.8.26.0127

Apelante: Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II

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

VOTO Nº 37.990

Registro de Imóveis - Duplicidade de procedimentos de dúvida que foram suscitados de forma direta e inversa - Falta de interesse do suscitante para o procedimento de dúvida inversa - Procedimento de dúvida inversa prejudicado, o que acarreta o não conhecimento do recurso nele interposto.

Registro de Imóveis - Dúvida, suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, que foi julgada procedente - Registro de regularização fundiária - Procedimento iniciado na vigência da Lei nº 11.977/2009 - Erro no auto de regulamentação elaborado pela Prefeitura do Município - Dúvida em relação aos registros abrangidos pela regularização - Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta pela Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II contra r. sentença prolatada em procedimento de dúvida inversa suscitado pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Carapicuíba/SP em que foi mantida a recusa em promover o registro da regularização do loteamento Jardim Trabalhadores porque o auto de regularização fundiária expedido pelo Município contém erro na identificação da matrícula atingida e porque não foi apresentada a descrição exata das especificações da área a ser regularizada, o que demanda a prévia demarcação urbanística do imóvel.

A apelante alegou, em suma, que o procedimento de

regularização fundiária foi promovido na vigência da Lei nº 11.977/09, com a concessão

da licença ambiental e a emissão do Auto de Regularização pelo Município de Carapicuíba. Disse que o Auto de Regularização Fundiária, por erro, indicou a matrícula nº 1.524 como correspondente ao registro do imóvel atingido, o que constituiu equívoco que está em fase de correção. Aduziu que o registro da regularização foi recusado mediante formulação de exigências vagas. Esclareceu que o imóvel a ser regularizado tem área total de 19.699,88m² e está inserido em área maior, com 22.080m², que tem origem nas transcrições nºs 14.082 do 4º Registro de Imóveis e 10.048 do 5º Registro de Imóveis, ambos da Comarca da Capital. Asseverou que o imóvel consiste no lote 76 do bloco 17 do loteamento Vila Silviania que foi inscrito no 5º Registro de Imóveis da Comarca da Capital como tendo área de 19.699,88m², decorrendo a divergência entre as áreas indicadas na transcrição e no loteamento inscrito do uso de diferentes métodos de medição. Por sua vez, o Auto de Regularização foi instruído com memorial descritivo e planta que especificam a área total do imóvel, os lotes, as vias de circulação e as demais áreas transmitidas ao Município, o que foi feito com observação da Lei Municipal nº 3.110/2011. Além disso, o registro da regularização fundiária é oponível ao titular do domínio do imóvel, ao passo que a Lei nº 13.465/2017, que alterou as normas para a regularização fundiária, prevê em seu art. 23 a legitimação fundiária como forma originária de aquisição da propriedade e dispõe em seu art. 53 que a falta da identificação das transcrições ou matrículas da área não impede a abertura de

matrícula para o imóvel conforme a descrição contida na Certificação de Regularização Fundiária. Informou que o Auto de Regularização Fundiária expedido pelo Município será refeito para adequação à nova legislação, ao passo que as demais exigências não são pertinentes e devem ser afastadas. Requereu a reforma da r. sentença para que seja promovido o registro.

A apelante Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II, ainda, requereu a suscitação dúvida direta, também contra a recusa do registro da regularização fundiária, que foi julgada procedente por r. sentença que foi prolatada em conjunto para os dois procedimentos (dúvidas direta e inversa).

Contra a r. sentença prolatada no Processo nº 1009319-26.2016.8.26.0127 (dúvida direta) a apelante interpôs apelação em que repetiu os fundamentos do recurso acima relatado.

A apelante foi instada a se manifestar sobre a suscitação simultânea de procedimentos de dúvida, uma formulada diretamente pelo Oficial de Registro de Imóveis e outra realizada de forma inversa, e reiterou os pedidos formulados nos recursos (fls. 538 dos autos em apenso).

Além disso, às fls. 163/164 deste Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127 a apelante requereu que o processo de regularização fundiária prossiga perante o Oficial de Registro de Imóveis para que o Município de Carapicuíba possa se manifestar sobre a adoção do procedimento previsto na Lei nº 13.465/17.

O Município de Carapicuíba não recorreu e não apresentou manifestação sobre as apelações interpostas pela Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II.

A d. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso interposto no procedimento suscitado em segundo lugar, pela litispendência (fls. 530/532), e, neste procedimento de dúvida inversa, manifestou-se pelo não provimento da apelação (fls. 156/160 do Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127).

É o relatório.

Em razão da duplicidade da suscitação dos procedimentos de dúvida, uma de forma direta e outra de forma inversa, os processos foram reunidos para julgamento conjunto.

O processo de dúvida é previsto no art. 198 da Lei nº 6.015/73 que dispõe:

"Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugna-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título".

Desse modo, a dúvida é suscitada diretamente pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do apresentante.

A suscitação da dúvida inversa, ou seja, diretamente pelo apresentante, constitui exceção que demanda o preenchimento de requisitos específicos que abrangem a comprovação da existência de protocolo válido e a instrução do processo com o original do título que se pretende registrar, salvo no processo eletrônico porque o original do título, nessa hipótese, deverá ser novamente protocolado e permanecer com o Oficial de Registro, a fim de que possa ser registrado se a dúvida for julgada improcedente.

Neste caso concreto, o Auto de Regularização Fundiária e os documentos que o instruíram foram protocolados sob nº 51.341, em 30 de setembro de 2016, com suscitação dos procedimentos de dúvida, direta e inversa, em razão das exigências formuladas na nota de devolução reproduzida às fls. 21/22 do Processo nº 1009319-26.2016.8.26.0127 e às fls. 55 do Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127 (autos em apenso).

Portanto, suscitada a dúvida pelo Oficial de Registro de Imóveis a requerimento da apelante que é a Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II, e do Município de Carapicuíba, a apelante não tem interesse para, de forma concomitante, suscitar dúvida inversa visando afastar as exigências formuladas para o registro do mesmo título.

Diante disso, o procedimento de dúvida inversa está prejudicado, o que acarreta o não conhecimento da apelação nele interposta.

Conforme a nota devolutiva de fls. 21, o registro da regularização fundiária, a ser realizado em conformidade com a Lei nº 11.977/2009, foi recusado porque não há certeza sobre o registro relativo ao imóvel, uma vez que as transcrições nºs 14.082 do 4º Registro de Imóveis e 10.048 do 5º Registro de Imóveis, ambos da Capital, que foram indicadas pela apelante como abrangendo o imóvel, dizem respeito a área formada por quatro glebas e não identificam o lote 76 da quadra 17 da Vila Silvania, o que demanda a prévia demarcação urbanística do imóvel.

Na suscitação da dúvida, por sua vez, o Oficial de Registro de Imóveis informou que o Auto de Regularização Urbanística indica que o imóvel a ser regularizado é objeto da matrícula nº 1.524 do Registro de Imóveis de Barueri que, porém, foi aberta para o parcelamento implantado no lote 75 que é imóvel distinto.

A leitura das certidões de fls. 99/111 não permite identificar o imóvel a ser regularizado como remanescente das transcrições nºs 14.082 do 4º Registro de Imóveis e 10.048 do 5º Registro de Imóveis, ambos da Comarca da Capital, nem como integrante do loteamento inscrito sob nº 1, em 30 de maio de 1938, no Livro 8 do 5º Registro de Imóveis da Comarca da Capital (fls. 102).

Assim porque as descrições das áreas contidas nas transcrições não correspondem à descrição do imóvel a ser regularizado, indicando as certidões de fls. 99/111, ademais, que os imóveis transcritos sofreram vários desfalques.

A falta de certeza na identificação da matrícula, ou transcrição, para o imóvel a ser regularizado acarreta a necessidade de prévia demarcação urbanística que, conforme disposto no art. 56, § 5º, inciso I, da Lei nº 11.977/2009, pode dizer respeito a imóvel que, apesar de ser de domínio privado, não teve os proprietários identificados em razão da imprecisão dos registros anteriores:

"§ 5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público".

A identificação dos titulares do domínio não é irrelevante porque podem se opor à demarcação urbanística, na forma do art. 57, §§ 6º e seguintes, da Lei nº 11.977/2009, o que terá repercussão na elaboração e no registro do Projeto de Regulamentação previsto nos arts. 51 e 58 da referida Lei.

Desse modo, a incorreta identificação da matrícula ou transcrição do imóvel em que foi implantado o parcelamento a ser regularizado, no Auto de Regularização expedido pelo Município (fls. 113), impede o registro na forma pretendida.

E a retificação do Auto de Regularização para que passe a indicar que o imóvel é remanescente das transcrições nºs 14.082 do 4º Registro de Imóveis e 10.048 do 5º Registro de Imóveis, ambos da Comarca da Capital, não será suficiente para afastar a necessidade de demarcação do imóvel, diante da incerteza quanto ao registro que lhe é correspondente.

Por esses motivos, e apesar dos memoriais descritivos conterem pontos de amarração na Estrada do Copiúva que deve ser considerada como via oficial, uma vez que o contrário não foi informado, e em coordenadas georreferenciadas, não é possível afastar a exigência formulada pelo Oficial de Registro para que seja promovido o registro da regularização fundiária na forma da Lei nº 11.977/2009.

Também não é possível o acolhimento do recurso para que o processo administrativo de regularização fundiária passe a adotar as normas e procedimentos da Lei nº 13.465/2017, porque a finalidade da dúvida é a de afastar as exigências formuladas para o registro do título que para essa finalidade foi protocolado.

Ademais, em conformidade com o art. 75 da Lei nº 13.465/2017, a adequação do procedimento administrativo de regularização fundiária à nova legislação, que revogou a Lei nº 11.977/2009, dependerá da iniciativa do Município que, neste caso concreto, é o ente público competente para o referido procedimento:

"Art. 75. As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei, sendo regidos, a critério deles, pelos arts. 288-A a 288-G da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e pelos arts. 46 a 71-A da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009".

Ante o exposto, pelo meu voto julgo prejudicada a dúvida inversa e não conheço do recurso interposto no Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127, bem como nego provimento à apelação interposta no Processo nº 1009319-16.2016.8.26.0127.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 13/04/2020

Apelação nº 1009319-26.2016.8.26.0127

Registro: 2019.0001054546

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009319-26.2016.8.26.0127, da Comarca de Carapicuíba, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS TRABALHADORES I E II, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Julgaram prejudicada a dúvida inversa e não conheceram do recurso interposto no Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127, bem como negaram provimento à apelação interposta no Processo nº 1009319- 26.2016.8.26.0127, 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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1009319-26.2016.8.26.0127

Apelante: Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II

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

Interessado: Prefeitura Municipal de Carapicuíba

VOTO Nº 37.985

Registro de Imóveis - Duplicidade de procedimentos de dúvida que foram suscitados de forma direta e inversa - Falta de interesse do suscitante para o procedimento de dúvida inversa - Procedimento de dúvida inversa prejudicado, o que acarreta o não conhecimento do recurso nele interposto.

Registro de Imóveis - Dúvida, suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, que foi julgada procedente - Registro de regularização fundiária - Procedimento iniciado na vigência da Lei nº 11.977/2009 - Erro no auto de regulamentação elaborado pela Prefeitura do Município - Dúvida em relação aos registros abrangidos pela regularização - Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta pela Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II contra r. sentença prolatada em procedimento de dúvida suscitado pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Carapicuíba/SP em que foi mantida a recusa em promover o registro da regularização do loteamento Jardim Trabalhadores porque o auto de regularização fundiária expedido pelo Município contém erro na identificação da matrícula atingida e porque não foi apresentada a descrição exata das especificações da área a ser regularizada, o que demanda a prévia demarcação urbanística do imóvel.

A apelante alegou, em suma, que o procedimento de regularização fundiária foi promovido na vigência da Lei nº 11.977/09, com a concessão da licença ambiental e a emissão do Auto de Regularização pelo Município de Carapicuíba. Disse que o Auto de Regularização Fundiária, por erro, indicou a matrícula nº 1.524 como correspondente ao registro do imóvel atingido, o que constituiu equívoco que está em fase de correção. Aduziu que o registro da regularização foi recusado mediante formulação de exigências vagas. Esclareceu que o imóvel a ser regularizado tem área total de 19.699,88m² e está inserido em área maior, com 22.080m², que tem origem nas transcrições nºs 14.082 do 4º Registro de Imóveis e 10.048 do 5º Registro de Imóveis, ambos da Comarca da Capital. Asseverou que o imóvel consiste no lote 76 do bloco 17 do loteamento Vila Silvânia que foi inscrito no 5º Registro de Imóveis da Comarca da Capital como tendo área de 19.699,88m², decorrendo a divergência entre as áreas indicadas na transcrição e no loteamento inscrito do uso de diferentes métodos de medição. Por sua vez, o Auto de Regularização foi instruído com memorial descritivo e planta que especificam a área total do imóvel, os lotes, as vias de circulação e as demais áreas transmitidas ao Município, o que foi feito com observação da Lei Municipal nº 3.110/2011. Além disso, o registro da regularização fundiária é oponível ao titular do domínio do imóvel, ao passo que a Lei nº 13.465/2017, que alterou as normas para a regularização fundiária, prevê em seu art. 23 a legitimação fundiária como forma originária de aquisição da propriedade e dispõe em seu art. 53 que a falta da identificação das transcrições ou matrículas da área não impede a abertura de matrícula para o imóvel conforme a descrição contida na Certificação de Regularização Fundiária. Informou que o Auto de Regularização Fundiária expedido pelo Município será refeito para adequação à nova legislação, ao passo que as demais exigências não são pertinentes e devem ser afastadas. Requereu a reforma da r. sentença para que seja promovido o registro.

A apelante Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II, ainda, suscitou dúvida inversa, também contra a recusa do registro da regularização fundiária, que foi julgada procedente por r. sentença que foi prolatada em conjunto para os dois procedimentos (dúvidas direta e inversa).

Contra a r. sentença prolatada no Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127, em apenso, a apelante interpôs apelação em que repetiu os fundamentos do recurso acima relatado.

A apelante foi instada a se manifestar sobre a suscitação simultânea de procedimentos de dúvida, uma formulada diretamente pelo Oficial de Registro de Imóveis e outra realizada de forma inversa, e reiterou os pedidos formulados nos recursos (fls. 538).

Além disso, às fls. 163/164 do Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127 a apelante requereu que o processo de regularização fundiária prossiga perante o Oficial de Registro de Imóveis para que o Município de Carapicuíba possa se manifestar sobre a adoção do procedimento previsto na Lei nº 13.465/17.

O Município de Carapicuíba não recorreu e não apresentou manifestação sobre as apelações interpostas pela Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II.

A d. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso interposto no procedimento suscitado em segundo lugar, pela litispendência (fls. 530/532), e, no procedimento de dúvida inversa, manifestou-se pelo não provimento da apelação (fls. 156/160 do Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127).

É o relatório.

Em razão da duplicidade da suscitação dos procedimentos de dúvida, uma de forma direta e outra de forma inversa, os processos foram reunidos para julgamento conjunto.

O processo de dúvida é previsto no art. 198 da Lei nº 6.015/73 que dispõe:

"Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugna-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título".

Desse modo, a dúvida é suscitada diretamente pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do apresentante.

A suscitação da dúvida inversa, ou seja, diretamente pelo apresentante, constitui exceção que demanda o preenchimento de requisitos específicos que abrangem a comprovação da existência de protocolo válido e a instrução do processo com o original do título que se pretende registrar, salvo no processo eletrônico porque o original do título, nessa hipótese, deverá ser novamente protocolado e permanecer com o Oficial de Registro, a fim de que possa ser registrado se a dúvida for julgada improcedente.

Neste caso concreto, o Auto de Regularização Fundiária e os documentos que o instruíram foram protocolados sob nº 51.341, em 30 de setembro de 2016, com suscitação dos procedimentos de dúvida, direta e inversa, em razão das exigências formuladas na nota de devolução reproduzida às fls. 21/22 do Processo nº

1009319-26.2016.8.26.0127 e às fls. 55 do Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127 (autos em apenso).

Portanto, suscitada a dúvida pelo Oficial de Registro de Imóveis a requerimento da apelante que é a Associação dos Condomínios Trabalhadores I e II, e do Município de Carapicuíba, a apelante não tem interesse para, de forma concomitante, suscitar dúvida inversa visando afastar as exigências formuladas para o registro do mesmo título.

Diante disso, o procedimento de dúvida inversa está prejudicado, o que acarreta o não conhecimento da apelação nele interposta.

Conforme a nota devolutiva de fls. 21, o registro da regularização fundiária, a ser realizado em conformidade com a Lei nº 11.977/2009, foi recusado porque não há certeza sobre o registro relativo ao imóvel, uma vez que as transcrições nºs 14.082 do 4º Registro de Imóveis e 10.048 do 5º Registro de Imóveis, ambos da Capital, que foram indicadas pela apelante como abrangendo o imóvel, dizem respeito a área formada por quatro glebas e não identificam o lote 76 da quadra 17 da Vila Silvania, o que demanda a prévia demarcação urbanística do imóvel.

Na suscitação da dúvida, por sua vez, o Oficial de Registro de Imóveis informou que o Auto de Regularização Urbanística indica que o imóvel a ser regularizado é objeto da matrícula nº 1.524 do Registro de Imóveis de Barueri que, porém, foi aberta para o parcelamento implantado no lote 75 que é imóvel distinto.

A leitura das certidões de fls. 99/111 não permite identificar o imóvel a ser regularizado como remanescente das transcrições nºs 14.082 do 4º Registro de Imóveis e 10.048 do 5º Registro de Imóveis, ambos da Comarca da Capital, nem como integrante do loteamento inscrito sob nº 1, em 30 de maio de 1938, no Livro 8 do 5º Registro de Imóveis da Comarca da Capital (fls. 102).

Assim porque as descrições das áreas contidas nas transcrições não correspondem à descrição do imóvel a ser regularizado, indicando as certidões de fls. 99/111, ademais, que os imóveis transcritos sofreram vários desfalques.

A falta de certeza na identificação da matrícula, ou transcrição, para o imóvel a ser regularizado acarreta a necessidade de prévia demarcação urbanística que, conforme disposto no art. 56, § 5º, inciso I, da Lei nº 11.977/2009, pode dizer

respeito a imóvel que, apesar de ser de domínio privado, não teve os proprietários identificados em razão da imprecisão dos registros anteriores:

"§ 5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público".

A identificação dos titulares do domínio não é irrelevante porque podem se opor à demarcação urbanística, na forma do art. 57, §§ 6º e seguintes, da Lei nº 11.977/2009, o que terá repercussão na elaboração e no registro do Projeto de Regulamentação previsto nos arts. 51 e 58 da referida Lei.

Desse modo, a incorreta identificação da matrícula ou transcrição do imóvel em que foi implantado o parcelamento a ser regularizado, no Auto de Regularização expedido pelo Município (fls. 113), impede o registro na forma pretendida.

E a retificação do Auto de Regularização para que passe a indicar que o imóvel é remanescente das transcrições nºs 14.082 do 4º Registro de Imóveis e 10.048 do 5º Registro de Imóveis, ambos da Comarca da Capital, não será suficiente para afastar a necessidade de demarcação do imóvel, diante da incerteza quanto ao registro que lhe é correspondente.

Por esses motivos, e apesar dos memoriais descritivos conterem pontos de amarração na Estrada do Copiúva que deve ser considerada como via oficial, uma vez que o contrário não foi informado, e em coordenadas georreferenciadas, não é possível afastar a exigência formulada pelo Oficial de Registro para que seja promovido o registro da regularização fundiária na forma da Lei nº 11.977/2009.

Também não é possível o acolhimento do recurso para que o processo administrativo de regularização fundiária passe a adotar as normas e procedimentos da Lei nº 13.465/2017, porque a finalidade da dúvida é a de afastar as exigências formuladas para o registro do título que para essa finalidade foi protocolado.

Ademais, em conformidade com o art. 75 da Lei nº 13.465/2017, a adequação do procedimento administrativo de regularização fundiária à nova legislação, que revogou a Lei nº 11.977/2009, dependerá da iniciativa do Município que, neste caso concreto, é o ente público competente para o referido procedimento:

"Art. 75. As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei, sendo regidos, a critério deles, pelos arts. 288-A a 288-G da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e pelos arts. 46 a 71-A da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009".

Ante o exposto, pelo meu voto julgo prejudicada a dúvida inversa e não conheço do recurso interposto no Processo nº 1009076-82.2016.8.26.0127, bem como nego provimento à apelação interposta no Processo nº 1009319-16.2016.8.26.0127.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 14/04/2020

Embargos de Declaração Cível nº 1009983-42.2018.8.26.0077/50000

Registro: 2019.0001032005

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1009983-42.2018.8.26.0077/50000, da Comarca de Birigüi, em que é embargante BANCO DO BRASIL S/A, é embargado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE BIRIGUI.

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. 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, 2 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Embargos de Declaração Cível nº 1009983-42.2018.8.26.0077/50000

Embargante: Banco do Brasil S/A

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

VOTO Nº 37.981

Embargos de Declaração - Exame das questões jurídicas postas na esfera recursal - Impugnação parcial caracterizada, ausência de omissão na decisão embargada - Incabível prequestionamento em dúvida registral por não estar sujeita a recurso especial - Embargos de Declaração rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração opostos sob o fundamento da existência de omissão no v. acórdão uma vez que o apelante refere que iria cumprir a exigência não impugnada, prejudicialmente suscitou prequestionamento (a fls. 01/06).

É o relatório.

A decisão colegiada, não obstante a permanência do inconformismo do embargante quanto às questões de mérito, não padece do vício de omissão.

Nas razões recursais não houve indicação da concordância e intenção de futuro cumprimento da exigência não impugnada.

Da mesma forma, a afirmação de fls. 50 acerca do futuro cumprimento em nada modifica a situação existente, pois, competiria o tempestivo cumprimento da exigência e não promessa a tanto, justamente, pela realização do registro desde o cumprimento daquela, como exposto na decisão embargada.

O documento apresentado com os embargos de declaração (a fls. 06), igualmente, não altera o decidido por razões de duas ordens: (i) não é possível apresentar documento fora do prazo de qualificação registral e (ii) não há requerimento nos termos da nota de devolução (a fls. 27).

Portanto, não se cogita do vício de omissão na decisão colegiada que enfrentou todos os pontos existentes nos autos, notadamente a impugnação parcial das exigências e a consequente impossibilidade de conhecimento do recurso administrativo.

Não é possível o reexame de questões já decididas em sede de embargos de declaração.

Por fim, a decisão em sede de dúvida registraria não está sujeita a recurso especial por força de sua natureza administrativa, destarte, não se cogita de prequestionamento na hipótese.

Nesse sentido, o seguinte precedente do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO ADMINISTRATIVO. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA REGISTRAL. NATUREZA ADMINISTRATIVA. IMPUGNAÇÃO POR TERCEIRO INTERESSADO. IRRELEVÂNCIA. CAUSA. AUSÊNCIA. NÃO CABIMENTO DE RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MANTIDA

1. O procedimento de dúvida registral, previsto no art. 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos, tem, por força de expressa previsão legal (LRP, art. 204), natureza administrativa, não qualificando prestação jurisdicional.

2. A Segunda Seção do STJ assentou o descabimento de recurso especial tirado contra decisão proferida em procedimento administrativo, afigurando-se irrelevantes a existência de litigiosidade ou o fato de o julgamento emanar de órgão do Poder Judiciário, em função atípica (REsp 1570655/GO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 23/11/2016, DJe 09/12/2016). 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1101772/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 19/09/2017, DJe 28/09/2017).

Pelo exposto, rejeito os embargos de declaração.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 14/04/2020

Apelação Cível nº 1011037-09.2019.8.26.0562

Registro: 2019.0001054540

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011037-09.2019.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante MARIA CLEMENTINA RODRIGUES DOS REIS E OUTROS, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento à apelação, 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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1011037-09.2019.8.26.0562

Apelante: Maria Clementina Rodrigues dos Reis e outros

Apelado: 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS

VOTO Nº 38.019

Registro de Imóveis - Registro de especificação, convenção condominial e atribuição de unidades autônomas - Necessidade de quóruns especiais de votação - Divergência de área observada entre a carta de habitação expedida pela Prefeitura e a matrícula - Ofensa ao Princípio da Especialidade Objetiva - Base de cálculo para o registro da especificação de condomínio - Item 5, "a", da Tabela II de Registro de Imóveis e artigo 32 da Lei n.º 4.591/64 - Recurso não provido, com manutenção da recusa do registro do título.

MARIA CLEMENTINA RODRIGUES DOS REIS e outros interpõem apelação contra a r. sentença de fls. 243/252, que julgou procedente a dúvida suscitada, para o fim de manter a recusa de acesso ao título ao sistema registrário.

Em suma, os apelantes sustentam sua legitimidade para elaboração da instituição e da convenção do condomínio, nos moldes do que dispõe o artigo 44, parágrafo segundo, da Lei n.º 4.591/64, buscando, ao final, o provimento do recurso.

A D. Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo desprovimento da Apelação (fls. 290/292).

É o relatório.

A insurgência não merece prosperar.

Solicitaram os recorrentes aos 14 de maio de 2019 a averbação de construção, bem como o registro da especificação, convenção condominial e atribuição de unidades autônomas do Edifício Jean Residence, situado na Rua São Judas Tadeu n.º 49, matriculado sob n.º 36.069, no 1º Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Conquanto conste de um único instrumento (fls. 06/31), observasse que a instituição e a convenção de condomínio são institutos que não se confundem.

Com efeito, a especificação e instituição de condomínio estão disciplinadas no artigo 1.332 do Código Civil e dizem respeito a:

I - discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a qual as unidades se destinam.

E, para a instituição e especificação condominial faz-se necessária a aprovação pela unanimidade dos condôminos.

Por seu lado, a convenção de condomínio diz respeito aos condôminos e sua relação com o Edifício, especificando a forma de uso das áreas comuns, as despesas comuns, afigurando-se indispensável a observância do quórum de 2/3 das frações ideais para sua aprovação, à luz do que dispõe o artigo 1.333 do Código Civil.

Contudo, certo é que no caso em tela a via subscrita pelos interessados (fls. 06/31) não conta sequer com os 2/3 exigidos pela legislação.

E, não se sustenta a alegação de que ostentam os recorrentes legitimidade para a instituição e convenção do condomínio, consubstanciada no artigo 44, parágrafo segundo da Lei n.º 4.591/64, o qual trata apenas da legitimidade para requerer a averbação e não autoriza o suprimento do quórum legalmente exigido para a instituição.

No mais, não houve impugnação específica quanto ao item 2 da nota devolutiva de fls. 04, apontando os recorrentes apenas "estranheza" em relação à exigência.

Ainda assim, o óbice apresentado em razão da divergência da área apontada tem razão de ser, à luz do princípio da especialidade objetiva, por meio do qual se exige coincidência entre a descrição constante no título ou documento que se pretende levar à registro ou averbação e aquela existente na matrícula.

Ademais, não se verifica, com precisão, nas razões recursais, insurgência quanto ao item "3" da nota devolutiva de fls. 04.

Isto porque, restou ali aduzido (fls. 265/266):

"pertinente a exigência do valor dado ao empreendimento".

De todo modo, consoante dispõe o item 5, "a" da Tabela II de Registro de Imóveis, a base de cálculo para o registro da especificação de condomínio é a somatória do valor do terreno e custo global da construção, nos moldes do artigo 32 da Lei n.º 4.591/64.

E, o valor do terreno, nos termos do artigo 7º da Lei Estadual n.º 11.331/2002, é definido pelo maior valor dentre o declarado ao negócio jurídico pelas partes envolvidas e o valor tributário do bem (valor venal 2019).

O custo global da obra, por seu turno, deverá ser declarado, observado o custo básico CUB do mês da prenotação do título (artigos 53 e 54, §3º, da Lei 4.591/64).

Destarte, também sob este prisma, persiste o óbice registrário.

Ante o exposto, nego provimento à apelação.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Publicado em: 14/04/2020

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 0021658-65.2018.8.26.0482 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Presidente Prudente - Apelante: Associação Parque Residencial Damha III - Presidente Prudente - Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Presidente Prudente - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Declararam a dúvida prejudicada e não conheceram do recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS. APELAÇÃO. DIVERGÊNCIA SOBRE O VALOR EXATO DOS EMOLUMENTOS. AUSÊNCIA DE INGRESSO DO TÍTULO POR FALTA DE RECOLHIMENTO DO VALOR EXIGIDO. CANCELAMENTO DA PRENOTAÇÃO. DESCUMPRIMENTO DA LEI Nº 11.331/02, ART. 30. INADEQUAÇÃO DO PROCEDIMENTO ADOTADO. DÚVIDA PREJUDICADA. RECURSO NÃO CONHECIDO. - Advs: Murillo Betone de Lima (OAB: 389297/SP) - Valdemir de Lima (OAB: 184513/SP)

Nº 1002967-74.2019.8.26.0506 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Ribeirão Preto - Apelante: Márcio Fernandes Silva - Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento à apelação, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - APELAÇÃO - DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE - NEGATIVA DE REGISTRO DE CARTA DE SENTENÇA NOTARIAL - PROMESSA DE DOAÇÃO CONSTANTE DE SEPARAÇÃO CONSENSUAL HOMOLOGADA JUDICIALMENTE - NECESSIDADE DE LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA-DESPROVIMENTO DO RECURSO. - Advs: Márcio Fernandes Silva (OAB: 224988/SP)

Nº 1007075-44.2019.8.26.0152 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Cotia - Apelante: Lucimara Bezerra Rodrigues - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento à apelação, com determinação, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - TÍTULO JUDICIAL - DIVÓRCIO - PARTILHA - REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL DE BENS - IMÓVEL ATRIBUÍDO À APELANTE - QUALIFICAÇÃO NEGATIVA - NOTA DE DEVOLUÇÃO QUE NÃO ELENCA TODAS AS EXIGÊNCIAS FORMULADAS, POSTERIORMENTE, POR OCASIÃO DA SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - ÓBICES AO INGRESSO DO TÍTULO NO FÓLIO REAL CONFIRMADOS - REGISTRADOR QUE NÃO OBSERVA SEU DEVER DE EXAMINAR, DE FORMA EXAUSTIVA, O TÍTULO APRESENTADO - NECESSIDADE DE APURAÇÃO, PELO MM. JUIZ CORREGEDOR PERMANENTE, DE EVENTUAL PRÁTICA DE INFRAÇÃO DISCIPLINAR POR PARTE DO REGISTRADOR - NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO, COM DETERMINAÇÃO. - Advs: Max Alexandre Leal Costa (OAB: 328010/SP) - Daniel Barbosa de Godoi (OAB: 278911/SP) - Heros Elier Martins Neto (OAB: 384163/SP)

Nº 1008593-69.2019.8.26.0152 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Cotia - Apelante: Hoga Construções Ltda - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Mantiveram a recusa do registro e, em consequência, negaram provimento ao recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO DE INSTITUIÇÃO PARCIAL E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - EMPREENDIMENTO QUE ABRANGE UMA ÁREA PERTENCENTE A DOIS MUNICÍPIOS - "HABITE-SE" EXPEDIDO POR APENAS UM DOS MUNICÍPIOS EM QUE SITUADO O EMPREENDIMENTO - QUADRO DE AVALIAÇÃO DO CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO ATUALIZADO, INSTRUÍDO COM CERTIDÕES DE VALOR VENAL EMITIDAS PELO MESMO MUNICÍPIO - AUSÊNCIA DE PROVAS DE QUE AS CONSTRUÇÕES FINALIZADAS ESTÃO LOCALIZADAS, NA SUA TOTALIDADE, NO TERRITÓRIO DESSE MUNICÍPIO, EXCLUSIVAMENTE - DOCUMENTAÇÃO INSUFICIENTE - ÓBICE AO REGISTRO CONFIGURADO - DÚVIDA PROCEDENTE, COM MANUTENÇÃO DA QUALIFICAÇÃO NEGATIVA DO TÍTULO, EMBORA POR FUNDAMENTO DIVERSO - NEGA-SE PROVIMENTO À APELAÇÃO. - Advs: Jorge Márcio Gomes Mól (OAB: 199738/SP) - Helena Dominguez Gonzalez (OAB: 123622/SP) - Narciso Orlandi Neto (OAB: 191338/SP) - Helio Lobo Junior (OAB: 25120/SP)

Nº 1012042-66.2019.8.26.0562 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Santos - Apelante: Odilon Luiz Rocha - Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso. v.u. - DÚVIDA - REGISTRO DE IMÓVEIS IMÓVEL REGISTRADO EM NOME DE CASAL DIVORCIADO, SEM REGISTRO DE PARTILHA ESCRITURA DE DOAÇÃO FEITA PELO EX-MARIDO NA CONDIÇÃO DE DIVORCIADO, PRETENDENDO A DOAÇÃO DE SUA PARTE IDEAL DA PROPRIEDADE À EX-CÔNJUGE PARTILHA NÃO REGISTRADA NECESSIDADE DE PRÉVIA PARTILHA DOS BENS DO CASAL E SEU REGISTRO COMUNHÃO QUE NÃO SE CONVALIDA EM CONDOMÍNIO TÃO SÓ PELO DIVÓRCIO, HAVENDO NECESSIDADE DE ATRIBUIÇÃO DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA, AINDA QUE EM PARTES IDEAIS, A CADA UM DOS EX-CÔNJUGES IMPOSSIBILIDADE DO EX-CÔNJUGE DISPOR DA PARTE IDEAL QUE POSSIVELMENTE TERIA APÓS A PARTILHA OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE EXIGÊNCIA MANTIDA RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Osmar Pereira Machado Junior (OAB: 134425/SP) - Odalea Rocha (OAB: 48949/SP)

Nº 1100256-61.2019.8.26.0100 - 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: Ralph Conrad - Apelado: 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso interposto. V. U. - REGISTRO DE IMÓVEIS - TÍTULO JUDICIAL - DIVÓRCIO - PARTILHA - REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS - IMÓVEL ATRIBUÍDO À EX-ESPOSA DO APELANTE - TÍTULO APRESENTADO A REGISTRO APÓS AVERBAÇÕES DA INDISPONIBILIDADE DO BEM E DA PENHORA EM FAVOR DA UNIÃO - PRIOR IN TEMPORE, POTIOR IN IURE - PRECEDENTES DO EGRÉGIO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA - DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE - NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO INTERPOSTO. - Advs: Ceres Tosold (OAB: 210872/SP) - Vera Lucia Schmidt Tosold (OAB: 26119/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

PAUTA PARA A 7ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Publicado em: 14/04/2020

PAUTA PARA A 7ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

(PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013)

(...)

DÚVIDAS REGISTRÁRIAS - PROCESSOS DIGITAIS

27. Nº 1000477-52.2019.8.26.0418 - APELAÇÃO - PARAIBUNA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelantes: Maria Cristina Fortes Santos de Bustamante e Braz Luiz do Nascimento Fontes. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Paraibuna. Advogado: MARCIO AUGUSTO RODRIGUES - OAB/SP nº 125.887.

28. Nº 1000958-29.2018.8.26.0457 - APELAÇÃO - PIRASSUNUNGA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Osmar Gonçalves. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pirassununga. Advogados: JOSÉ FANTINATO - OAB/SP nº 34.261 e PAULO JOSÉ DA FONSECA DAU - OAB/SP nº 245.097.

29. Nº 1006983-27.2018.8.26.0047 - APELAÇÃO - ASSIS - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Triangulo Mineiro Transmissora S/A. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Assis. Advogados: CRISTIANO AMARO RODRIGUES - OAB/MG nº 84.933 e MARCOS EDMAR RAMOS ALVARES DA SILVA - OAB/SP nº 391.201.

30. Nº 0004485-33.2019.8.26.0566 - APELAÇÃO - SÃO CARLOS - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Rafael De Luca Perassoli. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos. Advogado: BRUNO OCTAVIO VENDRAMINI - OAB/SP nº 288.683.

31. Nº 1001441-21.2019.8.26.0426 - APELAÇÃO - PATROCÍNIO PAULISTA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Ricardo Pinho. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Patrocínio Paulista. Advogado: Ricardo Pinho - OAB/SP nº 181.712.

32. Nº 2012469-49.2020.8.26.0000 - RECURSO - ROSANA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Requerente: Paulo Duarte do Valle. Requerido: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Rosana. Advogado: NILTON ARMELIN - OAB/SP nº 142.600.

[↑ Voltar ao índice](#)

COMUNICADO Nº 44/2020

Publicado em: 14/04/2020

COMUNICADO Nº 44/2020

A PRESIDÊNCIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, publica para conhecimento geral a Resolução Normativa nº 878/2020 da ANEEL:

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

ANEXO- Texto selecionado e originalmente divulgado pelo INR -

REN - RESOLUÇÃO NORMATIVA 878/2020

AGÊNCIA DE ENERGIA ELÉTRICA - ANEEL

RESOLUÇÃO NORMATIVA Nº 878, DE 24 DE MARÇO DE 2020

Medidas para preservação do serviço público de distribuição de energia elétrica em decorrência da calamidade pública atinente à pandemia de coronavírus (COVID-19)

[Clique aqui](#) e leia a publicação na íntegra.

[↑ Voltar ao índice](#)

DESPACHO

Publicado em: 14/04/2020

DESPACHO Nº 1119459-09.2019.8.26.0100 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: Antonio de Castro Figueiredo Filho - Apelante: Daniel Domanico Borba - Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - Fls. 114: No prazo de cinco dias, regularizem os apelantes sua representação processual nos autos, sob pena de não conhecimento do recurso. Regularizada a representação processual, anote-se e, a seguir, abra-se vista dos autos à Procuradoria Geral da Justiça. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Adv: Isidoro Antunes Mazzotini (OAB: 115188/SP) - Francisco Duarte Grimauth Filho (OAB: 221981/SP) - Guilherme de Oliveira de Barros (OAB: 335750/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

DESPACHO

Publicado em: 14/04/2020

DESPACHO Nº 1121498-13.2018.8.26.0100

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: MARCO ANTONIO QUILICI RABELO - Apelado: 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Vistos. Fl. 273: Homologo a desistência do prazo recursal, para que produza seus jurídicos e legais efeitos. No mais, cumpra-se o despacho a fl. 269. Int. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advts: Cristiano Franco Bianchi (OAB: 180557/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 15/04/2020

Apelação Cível nº 1017639-29.2017.8.26.0451

Registro: 2019.0001054528

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017639-29.2017.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante RODOVIAS DO TIETÊ S.A., é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PIRACICABA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento à apelação, 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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1017639-29.2017.8.26.0451

Apelante: Rodovias do Tietê S.A.

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

VOTO Nº 38.004

Registro de Imóveis - Desapropriação - Aquisição originária da propriedade - Rodovia em área rural - Cabimento do georreferenciamento em cumprimento à Lei de Registros Públicos (arts. 176, § 1º, 3 "a", 176, §§ 3º e 6º e 225, § 3º) e ao princípio da especialidade objetiva - Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta por Rodovias do Tietê S/A. contra r. sentença a fls. 190/192, que manteve o óbice levantado pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Piracicaba/SP para registro de carta de adjudicação oriunda de ação de desapropriação, tendo em vista a necessidade de

georreferenciamento.

Sustenta a recorrente, em síntese, ser desnecessário o georreferenciamento exigido, tendo em vista que se cuida de aquisição originária de propriedade. Ainda, afirma que o imóvel está perfeitamente descrito na carta de adjudicação, sendo possível sua identificação e consequente abertura de matrícula (fls. 198/206).

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 231/232).

É o relatório.

Não há divergência entre o Oficial de Registro de Imóveis e a apelante sobre o fato da aquisição da propriedade imóvel por meio de desapropriação encerrar forma originária de aquisição do domínio.

Sobre isso também não há divergência nos precedentes deste Col. Conselho Superior da Magistratura, como se verifica no voto do ilustre Desembargador José Renato Nalini, então Corregedor Geral da Justiça, no julgamento da Apelação nº 0001026-61.2011.8.26.0062, em 17/01/2013.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça também tem essa compreensão:

"PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 3/STJ. DESAPROPRIAÇÃO. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE PROPRIEDADE. EXIGIBILIDADE DE TRIBUTOS ANTERIORES À AO ATO DESAPROPRIATÓRIO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO ENTE EXPROPRIANTE. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. 1. No caso em tela o recorrente exige do ente expropriante, em execução fiscal, os tributos (IPTU e Taxa de Limpeza Pública de Coleta de Resíduos Sólidos) incidentes sobre o imóvel desapropriado, derivados de fatos geradores ocorridos anteriormente ao ato expropriatório. 2. Considerando o período de ocorrência do fato gerador de tais tributos, e, levando-se em consideração que a desapropriação é ato de aquisição originária de propriedade, não há a transferência de responsabilidade tributária prevista no artigo 130 do CTN ao ente expropriante. 3. Recurso especial não provido" (REsp 1668058/ES, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 08/06/2017, Dje 14/06/2017).

Contudo, a natureza originária da aquisição pela desapropriação não descaracteriza a submissão dessa situação jurídica à hipótese de desmembramento de imóvel rural, porquanto a área desapropriada foi destacada de imóvel rural com área maior, objeto da matrícula nº 93.991 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba/SP (fls. 35/45).

O art. 176, § 3º, da Lei nº 6.015/73 dispõe:

"§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais".

Na mesma linha, o art. 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73, prescreve:

"§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais".

A interpretação teleológica das referidas disposições normativas permite a compreensão de sua incidência no caso da desapropriação de parcela de imóvel rural, notadamente pela repercussão no imóvel objeto da desapropriação parcial no aspecto da especialidade objetiva.

Por sua vez, o § 6º do art. 176 da Lei nº 6.015/73 não dispensa a certificação do INCRA em relação à descrição georreferenciada das áreas públicas, e essa certificação é necessária para evitar que a descrição georreferenciada do imóvel rural que foi desfalcado pela desapropriação não se sobreponha, no cadastro do INCRA, à da área que se tornou de propriedade da apelante.

A sentença judicial em ação de desapropriação não está isenta da incidência das demais determinações legais para o

ingresso do título no registro imobiliário.

Desse modo, é necessário o georreferenciamento para o ingresso do título judicial atinente à desapropriação parcial de imóvel para implantação de rodovia, com certificação pelo INCRA relativa ao georreferenciamento.

Em razão da transmissão da propriedade por meio de desapropriação, da interpretação teleológica efetuada, bem como o destaque de área menor, a necessidade do georreferenciamento apenas incide para a área desapropriada, sem necessidade de sua efetivação para fins de apuração do remanescente da matrícula da qual será destacada. Nesse sentido, a Apelação Cível nº 1001440-36.2017.8.26.0481, de minha relatoria:

REGISTRO DE IMÓVEIS. Desapropriação Parcial de Área Rural. Aquisição originária da propriedade Rodovia em área rural art. 176, § 1º, 3a e 225, § 3º da Lei nº 6.015/73. Desnecessidade de georreferenciamento da área maior, de onde será feito o desfalque. Recurso provido.

Diante do exposto, pelo meu voto, nego provimento à apelação.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 15/04/2020

Apelação nº 1027307-97.2018.8.26.0577

Registro: 2019.0001054531

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027307-97.2018.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelada PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.

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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1027307-97.2018.8.26.0577

Apelante: Ministério Público do Estado de São Paulo

Apelado: Porto Seguro Administradora de Consórcios LTDA

VOTO Nº 38.020

Registro de Imóveis - Alienação fiduciária em garantia - Prova de notificação quanto ao leilão - Publicação do edital em

jornal de grande circulação - Leilões, pelas modalidades virtual e, ainda, presencial realizado em local diverso daquele em que situado o imóvel - Dúvida improcedente - Recurso não provido.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO interpõe apelação contra r. sentença de fls. 44/46, que julgou a dúvida improcedente para afastar a recusa do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos ao registro de escritura pública de compra e venda anteriormente objeto de alienação fiduciária em garantia.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 132/134).

É o relatório.

Presentes os pressupostos processuais e administrativos, no mérito, o recurso não merece provimento.

É de conhecimento comum que o Oficial de Registro de Imóveis, atuando como profissional do Direito, tem obrigação de promover o exame exaustivo de qualificação que se destina a afastar do registro os títulos que não preenchem os requisitos legais para sua inscrição.

Essa é a redação do Item 40 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

40. É dever do Registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado. Havendo exigências de qualquer ordem, deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, de forma clara e objetiva, em formato eletrônico ou papel timbrado do cartório, com identificação e assinatura do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou requerer a suscitação de dúvida ou procedimento administrativo.

No caso, verifica-se que a nota devolutiva de fls. 05/07, qualifica negativamente o título pelos seguintes motivos: a) os leilões não foram realizados na Comarca em que situado o imóvel; e b) não se apresentou o comprovante de intimação do devedor acerca dos leilões, tampouco declaração de que isso tenha ocorrido.

Diz o art. 27 da Lei n.º 9.514/97:

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

(...)

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1o e 2o deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

No caso concreto, há indicação correta de notificação da devedora no endereço contratual, conforme se verifica dos documentos de fls. 19/20 e 108, em exata correspondência com devedora e endereço de fl. 75.

Desse modo, em seus aspectos formais, o título preenche os requisitos para o registro.

No mais, a Porto Seguro Administradora de Consórcios Ltda. promoveu os leilões nas modalidades virtual e presencial, e, além disso, houve publicação do edital em jornal de circulação (fls. 34/37).

Em decorrência, não há qualquer vício na publicação do edital que possa ser reconhecido em procedimento de dúvida.

Igual ocorre com a realização do leilão presencial em comarcas diversas, pois, de forma concomitante, também se realizou o ato de forma virtual, em endereço da Internet divulgado no edital que foi publicado no município da situação do imóvel.

Sendo o leilão presencial e virtual, eventual litígio envolvendo a realização dos leilões e a arrematação do imóvel também deverá ser dirimido em ação jurisdicional, de que participem todos os interessados, com o devido contraditório e ampla defesa.

Diante da informação de que o credor fiduciário realizou prévia comunicação dos leilões à devedora fiduciante, não cabe impedir o registro da escritura de compra e venda, pois a eventual declaração da inexistência da comunicação, ou de vício em sua realização, deverão ser obtidas pela devedora em ação própria, a ser movida contra todos os interessados.

Por fim, a forma de publicação do edital e de realização dos leilões não se confundem com a situação verificada por este Col. Conselho Superior da Magistratura no julgamento da Apelação n.º 1007423- 92.2017.8.26.0100; naquele caso, o edital foi publicado em jornal que não tinha circulação no local do imóvel e, além disso, o leilão, apenas se realizou pela modalidade física na Comarca de Vitória, Estado do Espírito Santo, sem autorização no respectivo contrato de alienação fiduciária.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Publicado em: 15/04/2020

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1046515-98.2018.8.26.0114 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Campinas - Apelante: SUZANA PERISSINOTTO MARTIM - Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO E PARTILHA EXTRAJUDICIAL - FALECIDA PROPRIETÁRIA CASADA NO REGIME DA SEPARAÇÃO OBRIGATÓRIA DE BENS - BEM ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DO CASAMENTO - CÔNJUGE FALECIDO - IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO SEM A PRÉVIA INSCRIÇÃO DO FORMAL DE PARTILHA EXTRAÍDO DO INVENTÁRIO DO FALECIDO MARIDO - APLICABILIDADE DA SÚMULA 377 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL - APELAÇÃO NÃO PROVIDA. - Advs: Bruna Camila Rodrigues Lopes (OAB: 289281/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 14/04/2020

Publicado em: 15/04/2020

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 14/04/2020

Embargos de Declaração Cível 1

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; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Mauá; 1ª Vara Cível; Dúvida; 1002336-90.2017.8.26.0348; Registro de Imóveis; Embargte: Carlito Vasconcelos Silva; Advogado: Norberto Fontanelli Prestes de Abreu E Silva (OAB: 172253/SP); Advogada: Roberta Castilho Andrade Lopes (OAB: 163328/SP); Embargte: Maria de Fatima Vasconcelos Silva; Advogado: Norberto Fontanelli Prestes de Abreu E Silva (OAB: 172253/SP); Advogada: Roberta Castilho Andrade Lopes (OAB: 163328/SP); Embargdo: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mauá; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

[↑ Voltar ao índice](#)

DESPACHO

Publicado em: 15/04/2020

DESPACHO Nº 1000318-07.2019.8.26.0355

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Miracatu - Apelante: Agenor Rosa Batista - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Miracatu - VISTOS. Ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do art. 64, VI, do Decreto-Lei Complementar Estadual nº 03/69, e do art. 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O procedimento de dúvida, previsto nos arts. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/73, é pertinente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito. No caso dos autos, trata-se de impugnação oferecida contra a recusa da restauração da transcrição n. 889 do Registro de Imóveis da Comarca de Miracatu que, por sua vez, teria por objeto o imóvel denominado como lote 33, com área total de 300m², de propriedade de Antonia Benta Batista, com abertura de matrícula (fl. 18), o que se faz por meio de averbação. Dessa forma, não se cuida de ato de registro em sentido estrito. Assim, cabe à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça o julgamento do presente recurso. Portanto, incompetente o Col. Conselho Superior da Magistratura, determino a remessa dos autos à Eg. Corregedoria Geral da Justiça, órgão competente para apreciá-lo. Providencie-se o necessário ao cumprimento desta decisão. Intimem-se. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Gerson Coelho Dias Junior (OAB: 417745/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

DESPACHO

Publicado em: 15/04/2020

DESPACHO Nº 1000318-73.2019.8.26.0333

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Macatuba - Apelante: Raquel Rodrigues da Silva Lima - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Macatuba - VISTOS. Trata-se de recurso que objetiva à realização de ato de averbação de mandado judicial na matrícula do imóvel, atribuição recursal da Corregedoria Geral da Justiça. Desta feita, a impugnação recursal deve ser conhecida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, encaminhando-se o reclamo do recorrente para apreciação pela Corregedoria Geral da Justiça. Providencie-se o necessário. Int. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Flavio Yudi Okuno (OAB: 275145/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

DESPACHO

Publicado em: 15/04/2020

DESPACHO Nº 1000811-41.2018.8.26.0606

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Suzano - Apelante: Valdecir Guedes da Silva - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Suzano - VISTOS. Ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do art. 64, VI, do Decreto-Lei Complementar Estadual nº 03/69, e do art. 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O procedimento de dúvida, previsto nos arts. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/73, é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito. No caso dos autos, o pedido do recorrente é de reconhecimento de nulidade com o cancelamento das matrículas nºs 60.198, 60.708, 60.709 e 69.170. O cancelamento de matrícula é ato sujeito a averbação, conforme o art. 248 da Lei nº 6.015/1973. Não se cuida, assim, de ato de registro em sentido estrito. Assim, cabe à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça o julgamento do presente recurso. Portanto, incompetente o Col. Conselho Superior da Magistratura, determino a remessa dos autos à Eg. Corregedoria Geral da Justiça, órgão competente para apreciá-lo. Providencie-se o necessário ao cumprimento desta decisão. Intimem-se. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Otavio Yuji Abe Diniz - Jose Raimundo Araujo Diniz (OAB: 60608/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

DESPACHO

Publicado em: 15/04/2020

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Igarapava - Apelante: Humberto Isaias Gonçalves Rios - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Igarapava - VISTOS. Ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do art. 64, VI do Decreto-Lei Complementar Estadual nº 3/1969, e do art. 16, IV do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O procedimento de dúvida, previsto nos arts. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/73, é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito. No caso dos autos, discute-se a possibilidade de averbação de retificação extrajudicial de matrícula de imóvel. Não se cuida, assim, de ato de registro em sentido estrito. Assim, cabe à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça o julgamento do presente recurso. Portanto, incompetente o Col. Conselho Superior da Magistratura, determino a remessa dos autos à Eg. Corregedoria Geral da Justiça, órgão competente para apreciá-lo. Providencie-se o necessário ao cumprimento desta decisão. Intimem-se. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Paulo Humberto da Silva Gonçalves (OAB: 171490/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 16/04/2020

Apelação nº 1031560-50.2018.8.26.0506

Registro: 2019.0001054525

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031560-50.2018.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante EDMUNDO OCTÁVIO RASPANTI, é apelada 2º OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso para julgar a dúvida improcedente, 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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1031560-50.2018.8.26.0506

Apelante: Edmundo Octávio Raspanti

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

VOTO Nº 37.977

Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Escritura de compra e venda outorgada pela nu-proprietária e pelos usufrutuários do imóvel - Usufrutuários que tiveram seus bens declarados indisponíveis - Pretensão de registro somente da compra da nua-propriedade, mediante cisão do título que se mostra possível neste caso concreto - Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que julgou procedente a dúvida inversa e manteve a recusa do registro de escritura pública de compra e venda do imóvel objeto da matrícula nº 119.106 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, a ser feita somente em relação aos direitos transmitidos pela nua-propriedade, em razão das ordens de indisponibilidade que recaem sobre os bens dos usufrutuários e da impossibilidade de cisão do negócio jurídico que envolveu a propriedade plena do bem.

O apelante alegou, em suma, que adquiriu o imóvel de Cibele Alves Siqueira por escritura pública lavrada em 31 de julho de 2017. Afirmou que Cibele era titular da nua-propriedade do imóvel que tem como usufrutuários José Lourenço de Oliveira e Angélica Guimarães de Oliveira cujos bens foram tornados indisponíveis. Contudo, na data em que a escritura pública de compra foi outorgada a ordem de indisponibilidade oriunda da Ação Cautelar Fiscal nº 0010988-39.2010.403.6102, da 9ª Vara Federal de Ribeirão Preto, não constava na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, o que permitiu a celebração do negócio jurídico. Asseverou que o cadastro de indisponibilidade teve início em 1º de junho de 2012 e que foram adotadas todas as providências cabíveis para a compra do imóvel. Aduziu que a omissão relativa à ordem de indisponibilidade na Central Nacional violou o princípio da publicidade e que agiu de boa-fé ao adquirir o imóvel. Ademais, apresentou a escritura de compra e venda para o registro da compra da nua-propriedade que não foi atingida pela indisponibilidade incidente sobre os bens dos usufrutuários. Disse que a nua-propriedade é desvinculada do usufruto e não há vedação para que seja alienada. Requereu a reforma da r. sentença para que seja promovido o registro da aquisição da nua-propriedade (fls. 100/105).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 125/127).

É o relatório.

Por escritura pública lavrada em 31 de julho de 2017, às fls. 336/338 do Livro nº 954 do 2º Tabelião de Notas da Comarca de Ribeirão Preto, o apelante comprou o imóvel consistente no apartamento 24 do Residencial Verona, que tem como nu-proprietária Cibele Alves Siqueira e como usufrutuários Francisco Alves Siqueira e Maria Darcy Teixeira Alves Siqueira (fls. 06).

O registro da compra e venda foi recusado em razão de quatro ordens de indisponibilidade que recaem sobre os bens dos promitentes vendedores.

A certidão de fls. 16/20 demonstra que as averbações das ordens de indisponibilidade contidas na matrícula nº 119.106 foram promovidas em 07 de dezembro de 2017 (Av. 9 e Av. 10), 13 de abril de 2018 (Av.11) e 03 de maio de 2018 (Av. 12), datas que são anteriores ao protocolo da escritura de compra e venda promovido em 13 de dezembro de 2017 (fls. 15).

Contudo, neste caso concreto o apelante pretende a cisão do título para que seja registrada a aquisição da nua-propriedade do imóvel, o que afasta a análise das questões relativas ao funcionamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e aos efeitos disso decorrentes.

Por sua vez, embora a escritura pública de compra e venda diga respeito à propriedade plena do imóvel, não havia vedação para a aquisição somente da nua-propriedade, pois assim não decorre da restrição prevista no art. 1.393 do Código Civil:

"Art. 1.393. Não se pode transferir o usufruto por alienação; mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso".

Desse modo, a escritura pública de compra e venda abrangeu dois negócios jurídicos realizados com pessoas distintas, um consistente na aquisição da nua-propriedade feita de Cibele Alves Siqueira, e outro relativo ao usufruto de que, ainda in casu, não se pretende a averbação da extinção.

Por essa razão afigura-se possível o registro da compra e venda da nua-propriedade, em conformidade com a solicitação formulada pelo adquirente.

Solução diversa, por fim, implicaria em descabida expansão dos efeitos das indisponibilidades que somente recaem sobre os direitos dos usufrutuários que, por seu lado, continuarão preservados.

Ante o exposto, pelo meu voto dou provimento ao recurso para julgar a dúvida improcedente.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

ACÓRDÃO

Publicado em: 16/04/2020

Apelação nº 1031560-50.2018.8.26.0506

Registro: 2019.0001054538

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033390-92.2016.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que são apelantes LIOSMAR DE ALMEIDA e MARISA CORINA DE ALMEIDA, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento à apelação, 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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1033390-92.2016.8.26.0224

Apelantes: Liosmar de Almeida e Marisa Corina de Almeida

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos

VOTO Nº 38.014

Registro de Imóveis - Irregularidade em registro anterior de formal de partilha que excluiu coproprietária, conhecida no momento da apresentação de certidão de casamento - Ausência de legitimação do vendedor para a venda de sua fração do imóvel a falta da coproprietária - Possibilidade da regularização por ato do Registrador - Necessidade de retificação ou regularização do registro para o ingresso do título - Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta por Liosmar de Almeida e Marisa Corina de Almeida contra r. sentença de fls. 165/167, que julgou procedente a dúvida e manteve a negativa ao registro de escritura pública de compra e venda em razão da necessidade de retificação do registro anterior.

Os apelantes sustentam a validade do registro anterior de molde a não competir sua retificação por ausência de razoabilidade ante ao tempo transcorrido (a fls. 177/189).

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (a fls. 209/212).

O processo foi remetido a este Colegiado pela E. Presidência de Direito Privado (a fls. 219).

É o relatório.

É fato incontroverso e documentalmente provado que no momento em que Antonio Sanchez Schiffini adquiriu a herança

deixada por falecimento de seu genitor (em 26.05.1973), este era casado no regime da comunhão universal de bens com Ana Maria de Souza Nascimento e não separado como, erroneamente, constou no título e, por consequência, no registro imobiliário.

Nessa ordem de ideias, é certo que Ana Maria de Souza Nascimento adquiriu fração do imóvel juntamente com Antonio Sanchez Schiffini apesar de não haver essa informação no registro imobiliário.

Desse modo, como destacado pelo MM Juiz Corregedor Permanente, cabe regularização do registro para esse fim.

A situação atualmente existente impede o registro em razão da falta de legitimação do Sr. Antonio Sanchez Schiffini para alienação da parcela do imóvel de sua titularidade sem a participação de sua primeira esposa ou a retificação dos registros para que lhe caiba propriedade exclusiva do imóvel em questão.

A existência de erros pretéritos, agora esclarecidos, não permite o ingresso de título sem a correção da irregularidade existente no registro concernente ao direito de propriedade.

A correção do registro imobiliário pode ser realizada por iniciativa do Oficial, especialmente no presente julgamento em virtude dessa questão não ter sido examinada pela decisão homologatória da partilha.

Ainda que a partilha tenha sido homologada em 02.02.1987 e ingressado na matrícula em 30.09.1987 não é possível, na situação concreta dos autos, sua convalidação registral.

Assim, era mesmo o caso da recusa do registro cabendo a regularização do registro imobiliário para o ingresso do título apresentado.

Por todo o exposto, pelo meu voto, nego provimento à apelação.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Publicado em: 16/04/2020

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1007712-39.2017.8.26.0451 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Piracicaba - Apelante: R. G. - Apelado: 1 O. de R. de I. e A. da C. de P. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento ao recurso, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTA DE ARREMATACÃO EXPEDIDA EM AÇÃO DE EXECUÇÃO POR DÉBITOS CONDOMINIAIS - HIPOTECA CONCEDIDA NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO QUE NÃO IMPEDE O REGISTRO DA CARTA DE ARREMATACÃO, PORQUE NÃO TORNA O IMÓVEL INDISPONÍVEL - CREDOR HIPOTECÁRIO, ADEMAIS, QUE FOI INTIMADO E INTERVEIO NA AÇÃO DE EXECUÇÃO PARA PLEITEAR A PREFERÊNCIA NO RECEBIMENTO DE SEU CRÉDITO. ARREMATACÃO QUE RECAIU SOBRE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL - AÇÃO DE EXECUÇÃO MOVIDA CONTRA COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES - PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE - DÚVIDA INVERSA JULGADA PROCEDENTE - RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Sidney Aldo Granato (OAB: 48421/SP) - Flávia Cristina Pratti (OAB: 174352/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 15/04/2020

Publicado em: 16/04/2020

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 15/04/2020

Embargos de Declaração Cível

1004035-82.2018.8.26.0348/50000; 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; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Mauá; 1ª Vara Cível; Dúvida; 1004035-82.2018.8.26.0348; REGISTROS PÚBLICOS; Embargte: João Vicente de Almeida; Advogado: Ian Barbosa Santos (OAB: 291477/SP); Advogado: Vinicius Vicente de Almeida (OAB: 365964/SP); Embargte: Ana Sebastiana Dias Ferraz de Almeida; Advogado: Ian Barbosa Santos (OAB: 291477/SP); Advogado: Vinicius Vicente de Almeida (OAB: 365964/SP); Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

[↑ Voltar ao índice](#)

RESULTADO DA 7ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 15/04/2020

Publicado em: 16/04/2020

RESULTADO DA 7ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 15/04/2020

(PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013)

DÚVIDAS REGISTRÁRIAS - PROCESSOS DIGITAIS

27. Nº 1000477-52.2019.8.26.0418 - APELAÇÃO - PARAIBUNA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelantes: Maria Cristina Fortes Santos de Bustamante e Braz Luiz do Nascimento Fontes. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Paraibuna. Advogado: MARCIO AUGUSTO RODRIGUES - OAB/SP nº 125.887. - Negaram provimento ao recurso, v.u.

28. Nº 1000958-29.2018.8.26.0457 - APELAÇÃO - PIRASSUNUNGA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Osmar Gonçalves. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pirassununga. Advogados: JOSÉ FANTINATO - OAB/SP nº 34.261 e PAULO JOSÉ DA FONSECA DAU - OAB/SP nº 245.097. - Não conheceram do recurso, v.u.

29. Nº 1006983-27.2018.8.26.0047 - APELAÇÃO - ASSIS - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Triangulo Mineiro Transmissora S/A. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Assis. Advogados: CRISTIANO AMARO RODRIGUES - OAB/MG nº 84.933 e MARCOS EDMAR RAMOS ALVARES DA SILVA - OAB/SP nº 391.201. - Deram provimento à apelação, v.u.

30. Nº 0004485-33.2019.8.26.0566 - APELAÇÃO - SÃO CARLOS - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Rafael De Luca Perassoli. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos. Advogado: BRUNO OCTAVIO VENDRAMINI - OAB/SP nº 288.683. - Deram provimento ao recurso, v.u.

31. Nº 1001441-21.2019.8.26.0426 - APELAÇÃO - PATROCÍNIO PAULISTA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Ricardo Pinho. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Patrocínio Paulista. Advogado: Ricardo Pinho - OAB/SP nº 181.712. - Deram provimento ao recurso para afastar a recusa de ingresso do título, julgando improcedente a dúvida e determinando o registro do formal de partilha prenotado, v.u.

32. Nº 2012469-49.2020.8.26.0000 - RECURSO - ROSANA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Requerente: Paulo Duarte do Valle. Requerido: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Rosana. Advogado: NILTON ARMELIN - OAB/SP nº 142.600. - Não conheceram do recurso, restando prejudicado o pedido liminar, v.u.

[↑ Voltar ao índice](#)

COMUNICADO Nº 49/2020

Publicado em: 16/04/2020

COMUNICADO Nº 49/2020

A PRESIDÊNCIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, publica para conhecimento geral a Portaria nº 57/2020 do Conselho Nacional de Justiça:

DESPACHO

Publicado em: 16/04/2020

DESPACHO Nº 2048542-20.2020.8.26.0000

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Agravo de Instrumento - Pedregulho - Agravante: Paulo Umberto de Moraes - Agravado: Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pedregulho - Cuida-se de agravo de instrumento interposto por PAULO UMBERTO DE MORAIS contra a r. decisão de fl. 06/07, que, antes de deliberar acerca do pedido de cancelamento da indisponibilidade que recaiu sobre o imóvel matriculado sob o n.º 6.144 do Registro de Imóveis da Comarca de Pedregulho, São Paulo, determinou o oficiamento ao Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Gurupi/TO a fim de que, querendo, estendesse a ordem de indisponibilidade. É o relatório. DECIDO. Ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual nº 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito. No caso dos autos, busca-se a averbação do cancelamento da indisponibilidade recaída sobre o imóvel matriculado sob o n.º 6.144 do Registro de Imóveis da Comarca de Pedregulho, São Paulo, inexistindo, assim, pretensão à prática de ato de registro em sentido estrito, cabendo à Corregedoria Geral da Justiça o julgamento do presente recurso. Portanto, incompetente o Colendo Conselho Superior da Magistratura, determino a remessa dos autos à Corregedoria Geral da Justiça. Providencie-se o necessário ao cumprimento desta decisão. São Paulo, 14 de abril de 2020. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Tiago Peixoto Diniz (OAB: 202685/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 17/04/2020

Apelação nº 1034896-82.2019.8.26.0100

Registro: 2019.0001031993

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034896-82.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S/A, 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: "Deram provimento à apelação para julgar improcedente a dúvida e afastar o óbice apresentado pelo registrador, 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, 26 de novembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1034896-82.2019.8.26.0100

Apelante: Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S/A

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

VOTO Nº 37.932

Registro de imóveis - Negativa de registro de escritura de compra e venda de conjunto de vagas autônomas de garagem - Convenção de condomínio que prevê a necessidade de utilização de manobristas na garagem e permite a exploração comercial das vagas, inclusive por meio de cessão de uso temporário a terceiros não proprietários das unidades autônomas do condomínio - Características específicas do empreendimento que permitem a alienação de grupos de vagas de garagem sem vinculação às unidades comerciais - Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S/A contra a sentença proferida pela MM.^a Juíza Corregedora Permanente do 4º Registro de Imóveis da Capital, que manteve a recusa de registro da escritura de compra e venda de unidades autônomas de vagas de garagem em empreendimento comercial objeto da matrícula nº 181.338 daquela serventia imobiliária, por não ser possível a alienação a pessoas estranhas ao condomínio sem que exista autorização expressa na convenção de condomínio nesse sentido (fls. 161/163).

Alega a apelante, em síntese, não ser pessoa estranha ao condomínio, eis que é condômina do empreendimento, tendo adquirido as vagas de garagem em questão da própria incorporadora do empreendimento. Aduz que não se trata de comercialização de uma mera vaga de garagem, mas de um conjunto de vagas autônomas de garagem, dissociadas dos escritórios e lojas, constituídas pelo incorporador com o único objetivo de viabilizar a exploração comercial da garagem do empreendimento, por meio de empresa especializada, visando atender à demanda externa. Ressalta que a cláusula 10.8 da Convenção de Condomínio estabelece a destinação das vagas constituídas no empreendimento, prevendo que apenas a administradora da garagem poderá explorar a vacância e a rotatividade do estacionamento, o que leva à conclusão de que pode ser proprietária das vagas referidas. Acrescenta que a Convenção de Condomínio faz referência à possibilidade de alienação de vagas autônomas de garagem, impondo à Administradora da Garagem o dever de garantir o direito ao uso das vagas de garagem destinadas a cada condômino proprietário ou locatário das unidades autônomas escritórios e lojas, assim como ao proprietário das demais unidades autônomas vagas de garagem (cláusula 10.8.1). Ressalta que os grupos de vagas de garagem constituem unidades autônomas, aptas a serem comercializadas de modo individualizado e independente de qualquer outra unidade (fls. 170/179).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 213/214).

É o relatório.

A apelante, por meio de escritura pública de compra e venda (fls. 119/130), adquiriu de "BNI Ônix Desenvolvimento Imobiliário Ltda." grupos de garagens destinadas a estacionamento, matriculados sob nos 187.238 a 187.259, localizados no empreendimento Condomínio "Vila Olímpia Prime Offices". A qualificação negativa do título está fundada no fato de não ser a compradora proprietária de unidade autônoma do edifício (art. 1.331, § 1º, do Código Civil) e de não haver expressa previsão, na convenção condominial, da possibilidade de transmissão de vagas de garagem a terceiros estranhos ao condomínio (fls. 152).

No entanto, do Memorial de Incorporação e na Convenção de Condomínio, em que indicadas, dentre outros dados, as áreas e frações ideais das unidades autônomas (fls. 34/118), consta que o condomínio é composto por 01 unidade autônoma loja e 261 unidades autônomas escritórios (cláusula 2.1, fls. 43), sendo que na área comum de cada unidade autônoma escritório está incluída 01 vaga de garagem e na unidade autônoma loja, 05 vagas de garagem, todas indeterminadas (cláusula 2.2.1, fls. 48). Consta, também, que o condomínio é composto por 17 unidades autônomas de vagas de garagem individuais (cláusula 2.6, fls. 49) e, ainda, por 22 unidades autônomas de grupos de vagas de garagem (cláusula 2.7, fls. 50).

Veja-se que há previsão no sentido de que as vagas de garagem, bem como os blocos de vagas de garagem não participam do rateio das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio (cláusula 6.2, fls. 73).

Além disso, no Capítulo X, há disposições que tratam das vagas de garagem integrantes das áreas comuns das unidades autônomas, sendo expressamente vedada sua alienação destacada da unidade autônoma, seja a condômino ou a terceiro (cláusula 10.4, fls. 80).

Por outro lado, há regras próprias para 17 unidades autônomas de vagas de garagem individuais (cláusula 10.5, fls. 80)

e, por fim, para as 22 unidades autônomas de grupos de vagas de garagem (cláusula 10.6, fls. 81).

Está previsto, ademais, que a Administradora da garagem pode explorar comercialmente as vagas (cláusula 10.8.1, item "i", fls. 84), inclusive por meio de cessão de uso temporário das vagas a terceiros não proprietários das unidades autônomas do condomínio (cláusula 10.8.1, item "xii", fls. 85), cabendo-lhe, em contrapartida, arcar com os custos de manutenção das áreas de estacionamento (cláusula 10.8.1, item "iii", fls. 84) e garantir o direito de uso das vagas de garagem destinadas a cada condômino proprietário ou locatário das unidades autônomas escritórios e loja, assim como ao proprietário das demais unidades autônomas vagas de garagem (cláusula 10.8.1, item "v", fls. 84).

Como se vê, há disposições específicas para as vagas de garagem integrantes das áreas comuns das unidades autônomas e para as demais unidades autônomas de vagas de garagem individuais, assim como para as unidades autônomas de grupos de vagas de garagem. A todo momento, a Convenção de Condomínio as trata de forma independente e diferenciada.

Apenas em relação às primeiras, ou seja, às vagas de garagem integrantes das áreas comuns das unidades autônomas (loja e escritórios) é que existe expressa vedação à sua alienação desvinculada da unidade autônoma, seja a condômino ou a terceiro. Por essa razão, a MM.^a Juíza Corregedora Permanente entendeu que, em relação às demais espécies de vagas de garagem, a não vedação não implica a autorização para venda a terceiros, o que, à luz do disposto no art. 1.331, § 1º, do Código Civil, estaria absolutamente correto, ao menos em princípio. O silêncio, como resulta da mencionada norma, haveria mesmo de ser tomado como óbice intransponível à alienação a terceiros.

É que o intuito do legislador parece ter sido o de aprimorar a segurança das unidades condominiais, ao vedar, exceto na hipótese de explícito consentimento na convenção, que pessoas a elas alheias circulem pelo edifício apenas porque proprietárias de vagas de garagem.

Ocorre que, no caso concreto, as disposições trazidas na Convenção de Condomínio levam à conclusão diversa.

Assim se afirma, pois a apelante adquiriu unidades autônomas de grupos de vagas de garagem e assumiu junto à incorporadora/vendedora a obrigação contratual de atuar, no edifício, como administradora da garagem (fls. 131/137). Esses 22 grupos adquiridos totalizam 104 vagas de garagem, cada grupo com matrícula própria, totalmente desvinculadas das unidades autônomas denominadas loja e escritórios.

Ora, não faria sentido admitir que esses grupos de garagem estivessem, necessariamente, ligados a uma loja ou escritório, sobretudo porque prevista, na convenção de condomínio, a obrigatoriedade de uso de manobristas e custeio da manutenção do estacionamento pela administradora da garagem. É evidente, nesse empreendimento específico, que tais vagas são unidades autônomas passíveis de alienação sem qualquer vinculação às unidades comerciais, eis que podem ser destinadas ao uso do público externo mediante exploração comercial, como expressamente consta da Convenção de Condomínio.

Importa anotar, por fim, que o registro pretendido não atingirá o interesse dos demais condôminos, certo que em nada interferirá nas áreas comuns ou em suas áreas privativas.

Diante do exposto, dou provimento à apelação para julgar improcedente a dúvida e afastar o óbice apresentado pelo registrador.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 17/04/2020

Apelação nº 1041488-45.2019.8.26.0100

Registro: 2019.0001032000

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1041488-45.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MOHAMAD ABDO KHALIL, é apelado 12º 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: "Deram provimento ao recurso para julgar a dúvida improcedente, 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, 2 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1041488-45.2019.8.26.0100

Apelante: Mohamad Abdo Khalil

Apelado: 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

VOTO Nº 37.969

Registro de Imóveis - Carta de arrematação expedida em ação de execução movida contra cessionário de compromisso de compra e venda - Princípio da continuidade - Proprietário do imóvel que foi intimado para as hastas públicas e informou não ter interesse na manutenção do domínio - Reconhecimento pelo juízo da execução, de forma expressa, da submissão do proprietário do imóvel aos efeitos da arrematação - Dúvida julgada procedente - Apelação provida.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que manteve a recusa do registro de carta de arrematação do imóvel objeto da matrícula nº 148.634 do 12º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, que foi extraída de ação de execução movida pelo Condomínio Conjunto Habitacional Amaralinas contra Roberto Gomes, por ausência de continuidade do registro.

O apelante alegou, em suma, que arrematou o imóvel em hasta pública realizada no Processo nº 0111228-53.2009.8.26.0005 da 3ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista, Comarca da Capital, sendo posteriormente imitado na posse. Afirmou que o imóvel está registrado como sendo de propriedade do Instituto de Previdência do Estado de São Paulo - IPESP que deve ser considerado o transmitente na arrematação promovida na ação judicial. Assim porque a submissão do Instituto de Previdência do Estado de São Paulo - IPESP aos efeitos da arrematação foi reconhecida por decisão do juízo da ação de execução, pois foi intimado da arrematação e declarou não ter interesse no imóvel. Asseverou que a arrematação é forma de transmissão forçada e que foi promovida em ação de execução de despesas condominiais que têm natureza propter rem. Informou que o executado, Roberto Gomes, não demonstrou interesse em promover o registro do contrato de compromisso de compra e venda celebrado com o proprietário do imóvel, razão pela qual os direitos de compromissário comprador não podem impedir a transmissão do domínio na ação de execução. Requereu a reforma da r. sentença para o registro do título (fls. 93/97).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 116/119).

É o relatório.

Foi apresentada para registro a carta de arrematação do imóvel objeto da matrícula nº 148.634 do 12º Registro de Imóveis da Comarca da Capital, extraída de ação de execução que teve curso perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista (Processo nº 0111228-53.2009.8.26.0005), movida pelo Condomínio Conjunto Habitacional Amaralinas contra Roberto Gomes.

O registro da carta de arrematação foi recusado com fundamento na ausência de continuidade, uma vez que o imóvel é

de propriedade do Instituto de Previdência do Estado de São Paulo - IPESP que não figurou no polo passivo da ação de execução.

Contudo, na reapresentação para protocolo o apelante instruiu a carta de arrematação com prova de que a recusa do registro pela ausência de continuidade foi apreciada e afastada na esfera jurisdicional, com fundamento na submissão do proprietário do imóvel aos efeitos da arrematação porque foi intimado para a hasta pública e informou não ter interesse em manter o domínio do bem.

Nesse sentido a r. decisão reproduzida às fls. 07/08 (com autenticidade conferida no sistema SAJ), que foi prolatada pelo Juízo da ação de execução:

"(...)b: rigorosamente, não houve solução de continuidade registral, pois as diversas sucessões entre os titulares de direito sobre o imóvel não vieram a ser registradas. Dito de outro modo, houve transferência da posse, mas não do domínio. Assim, o domínio do IPESP, que foi intimado sobre a arrematação e declarou não ter interesse sobre o imóvel, foi extinto pela arrematação, modo originária de aquisição da propriedade. Por isso, em princípio, não se mostra plausível a exigência, própria para registro de atos negociais. Aqui, porquanto não houve solução de continuidade, em princípio é possível o registro. Expeça-se novo mandado, esclarecendo que a propriedade foi transmitida por ato de império (arrematação), diretamente do IPESP ao arrematante. Caso haja recalcitrância do registrador, caberá perseguir a solução junto ao juízo de Registros Públicos, competente para exercício da Corregedoria dos Cartórios Extrajudiciais".

Uma vez reconhecida a submissão do proprietário do imóvel aos efeitos da arrematação, por meio decisão prolatada pelo juízo da ação de execução que para isso era competente, neste caso concreto ficou suprido o requisito da continuidade que consiste no estrito respeito à cadeia dominial:

"O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente" (Afranio de Carvalho, Registro de Imóveis, 4ª edição, 1998, Forense, pág. 253).

Ante o exposto, dou provimento ao recurso para julgar a dúvida improcedente.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 16/04/2020

Publicado em: 17/04/2020

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 16/04/2020

Embargos de Declaração Cível 1

1017639-29.2017.8.26.0451/50000; 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; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Piracicaba; 5ª Vara Cível; Dúvida; 1017639-29.2017.8.26.0451; Registro de Imóveis; Embargte: Rodovias do Tietê S.A.; Advogado: Marco Antonio Dacorso (OAB: 154132/SP); Advogada: Alana Angélica Ferreira Braga (OAB: 323293/SP); Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 16/04/2020

Publicado em: 17/04/2020

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 16/04/2020

Apelação Cível 4

1001312-75.2018.8.26.0062; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Bariri; 1ª Vara; Dúvida; 1001312-75.2018.8.26.0062; Registro de Imóveis; Apelante: Cassio Manoel Salina; Advogado: Bruno Zaniboni (OAB: 306722/SP); Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Bariri; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

1007208-51.2019.8.26.0099; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Bragança Paulista; 1ª Vara Cível; Dúvida; 1007208-51.2019.8.26.0099; Registro de Imóveis; Apelante: Weber Micael da Silva; Advogada: Cybelle Guedes Campos (OAB: 246662/SP); Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Bragança Paulista; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

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; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro Central Cível; 1ª Vara de Registros Públicos; Dúvida; 1007778-97.2020.8.26.0100; Registro de Imóveis; Apelante: Francisco Carlos Fagionato; Advogado: Felipe Zampieri Lima (OAB: 297189/SP); Advogado: Homero de Paula Freitas Neto (OAB: 301300/SP); Apelado: Oficial do 4º Registro de Imóveis da Comarca da Capital; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

1009373-71.2019.8.26.0099; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Bragança Paulista; 1ª Vara Cível; Dúvida; 1009373-71.2019.8.26.0099; Registro de Imóveis; Apelante: Fernando Prado Vaz; Advogada: Carina Polidoro (OAB: 218084/SP); Apelante: Sonia Maria da Costa Sudre Vaz; Advogada: Carina Polidoro (OAB: 218084/SP); Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bragança Paulista; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 16/04/2020

Publicado em: 17/04/2020

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 16/04/2020

Apelação Cível 2

0000619-44.2019.8.26.0169; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Duartina; Vara Única; Dúvida; 0000619-44.2019.8.26.0169; Registro de Imóveis; Apelante: Alfredo dos Santos; Advogado: Juliano Amaral (OAB: 119617/SP); PromotAt: Justiça Pública; Apelado: ARNALDO RODRIGUES FERNANDES; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

1018134-43.2019.8.26.0309; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio

eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Jundiaí; 1ª Vara Cível; Dúvida; 1018134-43.2019.8.26.0309; Registro de Imóveis; Apelante: Daniele de Almeida Toldo; Advogada: Patricia Leone Nassur (OAB: 131474/SP); Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jundiaí; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS ENTRADOS EM 13/04/2020

Publicado em: 17/04/2020

PROCESSOS ENTRADOS EM 13/04/2020

1007208-51.2019.8.26.0099; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Bragança Paulista; Vara: 1ª Vara Cível; Ação : Dúvida; Nº origem: 1007208-51.2019.8.26.0099; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Weber Micael da Silva; Advogada: Cybelle Guedes Campos (OAB: 246662/SP); Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Bragança Paulista;

1009373-71.2019.8.26.0099; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Bragança Paulista; Vara: 1ª Vara Cível; Ação : Dúvida; Nº origem: 1009373-71.2019.8.26.0099; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Fernando Prado Vaz e outro; Advogada: Carina Polidoro (OAB: 218084/SP); Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bragança Paulista;

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; Comarca: São Paulo; Vara: 1ª Vara de Registros Públicos; Ação : Dúvida; Nº origem: 1007778-97.2020.8.26.0100; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Francisco Carlos Fagionato; Advogado: Felipe Zampieri Lima (OAB: 297189/SP); Advogado: Homero de Paula Freitas Neto (OAB: 301300/SP); Apelado: Oficial do 4º Registro de Imóveis da Comarca da Capital;

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS ENTRADOS EM 14/04/2020

Publicado em: 17/04/2020

PROCESSOS ENTRADOS EM 14/04/2020

1001312-75.2018.8.26.0062; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Bariri; Vara: 1ª Vara; Ação : Dúvida; Nº origem: 1001312-75.2018.8.26.0062; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Cassio Manoel Salina; Advogado: Bruno Zaniboni (OAB: 306722/SP); Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Bariri

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS ENTRADOS EM 15/04/2020

Publicado em: 17/04/2020

PROCESSOS ENTRADOS EM 15/04/2020

0000619-44.2019.8.26.0169; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Duartina; Vara: Vara Única; Ação : Dúvida; Nº origem: 0000619-44.2019.8.26.0169; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Alfredo dos Santos; Advogado: Juliano Amaral (OAB: 119617/SP); PromotAt: Justiça Pública; Apelado: ARNALDO RODRIGUES FERNANDES;

1018134-43.2019.8.26.0309; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Jundiaí; Vara: 1ª Vara Cível; Ação : Dúvida; Nº origem: 1018134-43.2019.8.26.0309; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Daniele de Almeida Toldo; Advogada: Patricia Leone Nassur (OAB: 131474/SP); Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jundiaí;

[↑ Voltar ao índice](#)

COMUNICADO Nº 49/2020

Publicado em: 17/04/2020

COMUNICADO Nº 49/2020 A PRESIDÊNCIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, publica para conhecimento geral a Portaria nº 57/2020 do Conselho Nacional de Justiça, acompanhada do r. despacho exarado no expediente PP nº 0002314- 45.2020.2.00.0000 (ID 3932445), pela Excelentíssima Conselheira Relatora Maria Tereza Uille Gomes, que estabelece as novas diretrizes acerca do envio de decisões judiciais, para cumprimento do disposto no artigo 4º, da referida Norma.:

[Clique aqui](#) e leia a publicação na íntegra.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 22/04/2020

Apelação nº 1066670-33.2019.8.26.0100

Registro: 2019.0001054532

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1066670-33.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA JOSÉ BRESCIANI DE ABREU SAMPAIO, é apelado 2º 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 à apelação, 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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1066670-33.2019.8.26.0100

Apelante: Maria José Bresciani de Abreu Sampaio

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

VOTO Nº 37.986

Contrato de locação - Cláusula de vigência no caso de Alienação do Imóvel - Contrato celebrado pela viúva sem representar o espólio - Ausência de transmissão da posição contratual quanto ao espólio por não ser parte no contrato -

Atual proprietária que é pessoa diversa da viúva e do espólio - Princípio da continuidade - Impossibilidade de registro - Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Maria José Bresciani de Abreu Sampaio contra a r. sentença de fls. 75/77 que julgou procedente e manteve a recusa do registro de contrato de locação residencial por violação ao princípio da continuidade.

Sustenta a apelante o cabimento do ingresso do título no registro imobiliário, por ter havido a sucessão do falecido pela herdeira no contrato de locação (fls. 84/92).

A D. Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 108/110).

É o relatório.

O contrato de locação foi celebrado pela esposa do falecido, após o óbito deste, e a apelante (a fls. 23/30) ao tempo que aqueles constavam na matrícula como proprietários (a fls. 19/20).

Posteriormente, a propriedade foi adquirida pela filha dos anteriores proprietários (a fls. 20/21).

No momento da apresentação do contrato de locação celebrado pela viúva, a propriedade do bem era da titularidade da filha desta, a Sra. Camila Silveira Dammann Salles.

A viúva celebrou o contrato em nome próprio e não como representante do espólio (a fls. 23), destarte, o espólio não foi parte na avença.

Como o espólio não foi parte na avença, não se cogita de transmissão legal de direitos a seus sucessores e tampouco estar obrigado ao cumprimento do programa contratual.

Além disso, a cláusula de vigência não pode ser oposta perante o espólio, ou sucessores, sem a integração da vontade destes no contrato de locação.

Nesse prisma, não é possível o ingresso do título pelo fato do contrato não vincular o espólio (ou a herdeira) e, igualmente, a locadora não mais ser titular da propriedade do imóvel.

Nesse sentido, o seguinte precedente deste Conselho Superior da Magistratura:

REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - PRETENSÃO DE REGISTRO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO FIRMADO EM 2007 - LOCADOR QUE NÃO É MAIS O PROPRIETÁRIO - "TEMPUS REGIT ACTUM" - PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA - RECURSO NÃO PROVIDO (CSM, Apelação Cível n.1001387-05.2015.8.26.0100, Rel. Des. Elliot Akel, j. 19/08/2015).

A forma de cumprimento do contrato não tem relevância no aspecto da relação jurídica de direito real, ainda que, eventualmente, possa ter repercussão na esfera do direito obrigacional.

Não há registro de usufruto em favor da locadora, o recebimento de alugueis pela mãe da atual proprietária não permite a compreensão, por si só, desta ser parte no contrato de locação.

Desse modo, ausente contratação pelo espólio e não figurando a locadora como proprietária, o princípio da continuidade impede o registro pretendido.

Por todo o exposto, pelo meu voto, nego provimento a apelação.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

Apelação nº 1000542-47.2019.8.26.0418

Registro: 2019.0001054536

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000542-47.2019.8.26.0418, da Comarca de Paraibuna, em que é apelante CIRILO ANTONIO DOS SANTOS, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PARAIBUNA.

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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1000542-47.2019.8.26.0418

Apelante: Cirilo Antonio dos Santos

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

VOTO Nº 38.018

Registro de Imóveis - Formal de Partilha - Atribuição de quinhões certos e determinados - Impossibilidade de se afirmar a titularidade dos herdeiros sobre área determinada - Afronta aos princípios da especialidade objetiva e da unicidade matricial - Recurso não provido.

Cuida-se de recurso de Apelação interposto em face da r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Paraibuna, que julgou procedente a dúvida suscitada para o fim de manter a recusa a registro de formal de partilha por violação aos princípios da especialidade objetiva e unicidade matricial.

De plano, o apelante afirma que cumpriu as exigências atinentes à especialidade subjetiva. No mais, sustentou não subsistir o óbice registrário, uma vez que a partilha amigável contemplou todo o acervo hereditário; foi devidamente homologada judicialmente, além de se tratar de bem divisível, à luz do artigo 87 do Código Civil.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 548/549).

É o relatório.

De proêmio, cumpre consignar que a natureza judicial do título apresentado não impede sua qualificação registral quanto aos aspectos extrínsecos ou aqueles que não foram objeto de exame pela Autoridade Jurisdicional.

Com efeito, o item 119, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça é expresso acerca do dever do Oficial do Registro de Imóveis a tanto, como se constata de sua redação:

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.

Essa questão é pacífica nos precedentes administrativos deste órgão colegiado, entre muitos, confira-se trecho do voto do Desembargador Manuel Pereira Calças, Corregedor Geral da Justiça à época, na apelação n. 0001561-55.2015.8.26.0383, j. 20.07.17:

A origem judicial do título não afasta a necessidade de sua qualificação registral, com intuito de se obstar qualquer violação ao princípio da continuidade (Lei 6.015/73, art. 195).

Nesse sentido, douto parecer da lavra do então Juiz Assessor desta Corregedoria Geral de Justiça, Álvaro Luiz Valery Mirra, lançado nos autos do processo n.º 2009/85.842, que, fazendo referência a importante precedente deste Colendo Conselho Superior da Magistratura (Apelação Cível n.º 31.881-0/1), aduz o que segue:

"De início, cumpre anotar, a propósito da matéria, que tanto esta Corregedoria Geral da Justiça quanto o Colendo Conselho Superior da Magistratura têm entendido imprescindível a observância dos princípios e regras de direito registral para o ingresso no fôlio real - seja pela via de registro, seja pela via de averbação - de penhoras, arrestos e seqüestros de bens imóveis, mesmo considerando a origem judicial de referidos atos, tendo em conta a orientação tranquila nesta esfera administrativa segundo a qual a natureza judicial do título levado a registro ou a averbação não o exime da atividade de qualificação registral realizada pelo oficial registrador, sob o estrito ângulo da regularidade formal (Ap. Cív. n. 31.881-0/1)."

Fixada esta premissa, passo, pois, ao exame do título com protocolo n.º 27.475.

Com efeito, o artigo 176 da Lei n.º 6.015/1973 dispõe que:

"O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

- 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;
- 2) a data;
- 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001)

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior;

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

- 1) a data;
- 2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

§ 2º Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior. (Incluído pela Lei nº 6.688, de 1979)

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 5º Nas hipóteses do § 3º, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 6º A certificação do memorial descritivo de glebas públicas será referente apenas ao seu perímetro originário. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 7º Não se exigirá, por ocasião da efetivação do registro do imóvel destacado de glebas públicas, a retificação do memorial descritivo da área remanescente, que somente ocorrerá a cada 3 (três) anos, contados a partir do primeiro destaque, englobando todos os destaques realizados no período. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 8º O ente público proprietário ou imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)".

O princípio da especialidade objetiva, contido em referido dispositivo legal, exige a identificação do imóvel como um corpo certo objetivando sua localização física.

Para Afrânio de Carvalho:

"o princípio da especialidade do imóvel significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro" (Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015/73, 2ª ed., Rio de Janeiro, 1977, p. 219).

Em face disso, o imóvel deve estar perfeitamente descrito no título objeto de registro de modo a permitir sua exata localização individualização, não se confundindo com nenhum outro.

Narciso Orlandi Neto, ao referir Jorge de Seabra Magalhães, destaca que:

"as regras reunidas no princípio da especialidade impedem que sejam registrados títulos cujo objeto não seja exatamente aquele que consta do registro anterior. É preciso que a caracterização do objeto do negócio repita os elementos de descrição constantes do registro" (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, Juarez de

Oliveira, pág. 68).

No presente caso, da partilha em análise constou a atribuição do imóvel matriculado sob n.º 5.811 em dois quinhões distintos, denominados de: "quinhão 1" e "quinhão 2", como um "corpo certo e determinado", não havendo, contudo, possibilidade de se localizar os referidos quinhões com a descrição constante do mencionado formal, em desatenção, portanto, ao referido princípio.

Tratando-se de área determinada, integrante de área maior, sem o prévio destaque, pertinente o óbice registrário, devendo a atribuição ser constituída em condomínio entre os herdeiros, ou seja, em partes ideais.

Por pertinente, cumpre-nos, ainda, relembrar o princípio da unicidade da matrícula, constante do artigo 176, §1º, I, da Lei 6015/1973, por meio do qual se estabelece que cada imóvel será objeto de uma matrícula e cada matrícula descreverá apenas um bem.

Assim é que, no caso em espeque, não se afigura viável a descrição de dois imóveis individualizados e destacados da área maior em uma mesma matrícula, sob pena de ofensa ao mencionado princípio.

Em resumo, faz-se necessário o registro da partilha em partes ideais e, após, caso assim pretendam os herdeiros, poderá ser feita a divisão amigável do imóvel e o registro dos quinhões autônomos.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

COMUNICADO Nº 51/2020

Publicado em: 22/04/2020

COMUNICADO Nº 51/2020

A PRESIDÊNCIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, publica para conhecimento geral a Resolução nº 313/2020 do Conselho Nacional de Justiça:

[Clique aqui](#) e leia a publicação na íntegra.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 23/04/2020

Apelação nº 1000050-19.2019.8.26.0236

Registro: 2020.0000107500

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000050-19.2019.8.26.0236, da Comarca de Ibitinga, em que é apelante JAIRO JOSÉ BOZELLI, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE IBITINGA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso interposto, 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, 6 de fevereiro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1000050-19.2019.8.26.0236 - Ibitinga

Apelante: JAIRO JOSÉ BOZELLI

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

VOTO Nº 31.087

Registro de Imóveis - Dúvida - Instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel - Promitente vendedor casado no regime da comunhão parcial de bens - Imóvel decorrente de desmembramento de outro adquirido antes do casamento - Necessidade da anuência conjugal ou de suprimento judicial - Regra do art. 1.647, I, CC que não se vincula ao fato do imóvel alienado ser comum ou particular do cônjuge, mas sim à tutela da entidade familiar - Ôbices apresentados pelo registrador mantidos - Recurso não provido.

Vistos.

1. Trata-se de apelação cível interposta por Jairo José Bozelli, visando a reforma da sentença de fls. 75/78, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ibitinga, mantendo a recusa ao registro do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda do imóvel objeto da matrícula n.º 52.076, tendo por promitente vendedor Thiago Tomaz Torres e como promitente comprador Jairo José Bozelli, ora apelante.

O recurso sustenta, em resumo, que pelo fato do imóvel ter sido adquirido pelo promitente vendedor antes de seu casamento com Mireli Cristina Marcelino Torres, não haveria necessidade de sua anuência na alienação, com fundamento no art. 1.659, I, do Código Civil (fls. 89/94).

Manifestou-se o Ministério Público pelo não provimento do recurso (fls. 105/107), assim como a Procuradoria Geral de Justiça (fls. 116/118).

É o relatório.

2. Conheço do recurso de apelação, eis que presentes seus requisitos objetivos e subjetivos de admissibilidade.

O presente procedimento de dúvida foi instaurado a partir da recusa do registro do instrumento particular de compromisso de compra e venda datado de 11.09.2018, constando como promitente vendedor Thiago Tomaz Torres e como promitente vendedor o apelante Jairo José Bozelli, tendo por objeto o imóvel matrícula nº 52.076 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ibitinga, sob o fundamento da necessidade de anuência do cônjuge do promitente vendedor, nos termos dos arts. 1.647, I e 1.648, ambos do Código Civil.

Da documentação acostada aos autos observa-se que o promitente vendedor é casado com a Sra. Mireli Cristina Marcelino Torres desde 18.10.2017, sob o regime da comunhão parcial de bens (fls. 58).

Também se conclui, e isto não é controvertido nos autos, que o imóvel objeto da matrícula nº 52.076 decorre de desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 46.190, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ibitinga, este adquirido pelo promitente vendedor em 25.04.2016. O desmembramento, originando o imóvel objeto do negócio, ocorreu em 03.09.2018, ensejando o cancelamento da matrícula 46.190, constando, neste, a aquisição da propriedade imóvel por Thiago Tomaz Torres em 25.04.2016 (fls. 66/67).

Não há dúvidas que o imóvel em questão, por originarse de desmembramento de imóvel adquirido anteriormente ao casamento pelo promitente vendedor, não integra a comunhão patrimonial do casal, nos termos do art. 1.659, I, do Código Civil.

Entretanto, a questão da não comunicação do bem imóvel diz respeito exclusivamente à atribuição patrimonial entre os

cônjuges no momento da extinção da sociedade conjugal, ou na fixação de responsabilidades patrimoniais de cada cônjuge por conta da administração de seus bens particulares na constância da sociedade conjugal (art. 1.665, CC).

Não tem por objeto o direito à livre disposição do bem durante o casamento, mas prevê apenas seu destino e atribuição por conta do fim da sociedade conjugal.

A questão da necessidade da outorga conjugal diz respeito, isto sim, às regras de tutela da entidade familiar, impedindo a realização de alienação de bens imóveis particulares por qualquer um dos cônjuges, salvo as exceções legais, sem que o cônjuge não proprietário concorde com o ato ou, sua recusa seja formalmente suprida por decisão judicial. Assim a regra do art. 1.647, I do Código Civil, ao impedir a alienação de bens imóveis por qualquer um dos cônjuges, salvo o caso de adoção do regime da separação absoluta de bens ou da participação final nos aquestos, autorizada previamente a alienação em relação a bens imóveis particulares (art. 1.656, CC).

A outorga conjugal decorre expressamente do comando do art. 1.647 do Código Civil:

"Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:

I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;

(...)."

Não há, assim, qualquer ressalva quanto à natureza do bem imóvel, se comum ou particular, caracterizando norma cogente, salvo exceções previstas expressamente na lei.

Isto porque a norma visa, em termos finais, a proteção da entidade familiar e seu patrimônio mínimo para fins de consecução de seus objetivos, colocando a norma tal entidade em local privilegiado em relação aos direitos particulares do cônjuge. Isso se justifica na medida em que, embora a pessoa casada possa, livremente, praticar os atos necessários à manutenção do casal, alguns negócios jurídicos são tão relevantes para o patrimônio do casal e manutenção do núcleo familiar que, bem por isso, dependem da expressa anuência do outro cônjuge.

Assim, independentemente da aquisição da propriedade imóvel ter se dado antes do casamento no regime da comunhão parcial de bens, a anuência do cônjuge do alienante é requisito fundamental para a validade do ato, sem o qual não se admite seu ingresso no registro imobiliário.

Neste sentido a jurisprudência deste Conselho Superior da Magistratura:

Registro de Imóveis - Escritura pública de compra e venda de imóvel - Vendedor casado sob o regime da comunhão parcial de bens ao tempo da celebração do negócio - Necessidade de anuência da esposa do vendedor ou de suprimento judicial - Óbices apresentados pelo registrador mantidos - Apelação não provida. (TJSP Ap. 1033886-29.2017.8.26.0114 CSM rel. Des. Pinheiro Franco (Corregedor Geral da Justiça) j. 04.10.2018)

Por outro lado, se um dos cônjuges não quer ou não pode anuir à venda que o outro pretende realizar, para a qual a lei exige a vênua conjugal, permite o Código Civil, em seu art. 1.648, o suprimento judicial de tal concordância.

Nesse cenário, não há como se concluir pela superação do óbice apontado pelo registrador.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso interposto.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 23/04/2020

Apelação nº 1001261-36.2019.8.26.0642

Registro: 2020.0000107505

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001261-36.2019.8.26.0642, da Comarca de Ubatuba, em que é apelante DIVINO FLORINDO MOREIRA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE UBATUBA.

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, 6 de fevereiro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1001261-36.2019.8.26.0642

Apelante: Divino Florindo Moreira

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

VOTO Nº 31.108

Registro de Imóveis - Dúvida julgada improcedente - Carta de sentença - Exigência de recolhimento do ITBI e levantamento da indisponibilidade averbada sobre o bem - Recurso que concorda expressamente com uma das exigências - Impugnação parcial configurada, ainda que na fase recursal - Dúvida prejudicada - Recurso não conhecido.

1. Trata-se recurso de Apelação interposto por Divino Florindo Moreira, visando a reforma da sentença de fl. 59/60, que julgou procedente dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ubatuba, mantendo a recusa de ingresso do pedido de registro de carta de adjudicação expedida nos autos da ação de adjudicação compulsória movida por Divino Florindo Moreira em face de Severino dos Ramos Monteiro Alves, Jaqueline Ribeiro da Silva Costa Monteiro Alves e Leandro Panzoldo dos Santos, tendo por objeto a metade ideal do imóvel matriculado sob o nº 14.193 daquele registro (processo nº 1001622-24.2017.8.26.0642).

A Nota de Exigência indicou como motivos de recusa do ingresso do título: "(i) ausência de prova de quitação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos ITBI 'inter vivos', incidindo sobre a transmissão definitiva da metade (50%) ideal do imóvel, devido ao Município de Ubatuba (Lei Federal n. 6.015/73, art. 289; Lei Municipal n. 3.289, de 30.12.2009, art. 2º, inc. V: art. 14, § único e art. 22, inc. I); e (ii) indisponibilidade dos bens de SEVERINO DOS RAMOS MONTEIRO ALVES, CPF n. 840.381.364-34, decretada pela 2ª Vara do Trabalho de Lençóis Paulista, deste Estado, nos autos do processo n. 0000536.61.2010.5.15.0149)" (fl. 2).

Exigiu, para fins de ingresso do título, a apresentação da guia comprobatória do pagamento do ITBI devido ao Município de Ubatuba e o levantamento da indisponibilidade dos bens de Severino dos Ramos Monteiro Alves (fl. 3).

O recurso sustenta, em resumo, que o compromisso de compra e venda referente à metade ideal do imóvel foi firmado antes da decretação da indisponibilidade do bem. No mais, afirma não se opor ao recolhimento do ITBI, a ser feito após a solução da questão da indisponibilidade do bem (fl. 63/69).

A Procuradoria Geral de Justiça opina pelo não provimento do recurso (fl. 95/96).

É o relatório.

2. É o caso de não conhecimento do presente recurso, eis que prejudicada a dúvida pelo acolhimento parcial das exigências feitas pelo Oficial por parte do apelante.

A nota de exigência emitida pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Ubatuba indica dois fundamentos distintos para a recusa ao ingresso do título. Um, a necessidade de recolhimento do ITBI. Dois, a impossibilidade de registro da adjudicação compulsória antes do levantamento da indisponibilidade do bem.

O pedido de suscitação de dúvida indica, expressamente a impugnação inicial de ambos os fundamentos, afirmando que o ITBI já havia sido recolhido em momento anterior, constante do R. 6 da matrícula nº 14.193, bem como a ineficácia da indisponibilidade averbada em data posterior ao compromisso de compra e venda quitado de parte do imóvel.

Mantidas as exigências pela sentença apelada, o recorrente, em suas razões, deixa clara sua concordância com a exigência do recolhimento do ITBI, apenas afirmando que o faria após a solução da questão da indisponibilidade do bem. Consta das razões de apelação:

"A decisão aqui atacada, onde o MM Juiz declara que a UM que é devido sim o recolhimento do ITBI, onde o APELANTE não se opõe a esse recolhimento desse imposto de ITBI, a DOIS que com relação ao registro da carta de Adjudicação, esclarece o APELANTE que conforme se pode comprovar pelos documentos de fls. 07/34 dos autos, o APELANTE Divino Moreira adquiriu e registrou a compra do imóvel ANTES mesmo da decretação da Indisponibilidade declarada. (grifei)

Há, portanto, concordância parcial com as exigências, prejudicando o conhecimento da dúvida, ainda que tal adesão à exigência se manifeste de forma incidental, por conta das razões de apelação.

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 com as exigências comunicada por conta das razões de apelação, prejudica o exame da dúvida porque permanecerá o óbice que impede o ingresso do título no registro imobiliário.

Em razão disso, a anuência com uma das exigências apontadas para o ingresso do título no fólio 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

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

PAUTA PARA A SESSÃO TELEPRESENCIAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 24/04/2020

Publicado em: 23/04/2020

PAUTA PARA A SESSÃO TELEPRESENCIAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 24/04/2020, às 14 horas

NOTA: Eventual processo adiado será incluído na pauta da sessão subsequente, independentemente de nova intimação.

(...)- Texto selecionado e originalmente divulgado pelo INR -

02. Nº 21.604/2020 (digital) - EXPEDIENTE referente à solicitação de inclusão do dia 07/10 (Padroeira Nossa Senhora do Rosário) na lista de feriados da Comarca de Embu das Artes, tendo em vista a Lei Municipal nº 3.151/2019, em substituição ao feriado de "Corpus Christi"

[↑ Voltar ao índice](#)

DESPACHO

Publicado em: 23/04/2020

DESPACHO Nº 0005176-34.2019.8.26.0344

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: Adriano Daun Monici - Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Marília - Processo n. 0005176-34.2019.8.26.0344 Processe-se o recurso especial: abra-se vista para contrarrazões e, em seguida, colha-se manifestação do Ministério Público, por sua douta Procuradoria Geral de Justiça. Intimem-se. - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Presidente do Tribunal de Justiça) - Advs: Adriano Daun Monici (OAB: 140701/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

DESPACHO

Publicado em: 23/04/2020

DESPACHO Nº 1000893-93.2018.8.26.0114/50000

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 - Campinas - Embargante: Rosalba Cuccaro Ferrara - Embargado: 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas - Processo n. 1000893- 93.2018.8.26.0114/50000 Processem-se os recursos extraordinário e especial, abrindo-se vista para contrarrazões, ouvindo-se, após, o Ministério Público, por sua douta Procuradoria Geral de Justiça. Intimem-se. - Magistrado(a) Pinheiro Franco (Corregedor Geral) - Advs: Renata Campos Pinto Siqueira (OAB: 127809/SP) - Isabella Áurea dos Anjos Costa Carreira (OAB: 361688/SP) - Marselle Aparecida de Almeida Santos (OAB: 404824/SP) - Maria Eugenia de Oliveira Arruda (OAB: 407795/SP) - Tainá

ACÓRDÃO

Publicado em: 24/04/2020

Apelação nº 1002816-34.2018.8.26.0445

Registro: 2020.0000171007

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002816-34.2018.8.26.0445, da Comarca de Pindamonhangaba, em que é apelante ALESSANDRO BAZZEA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PINDAMONHANGABA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida, determinando o registro do título, 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, 3 de março de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1002816-34.2018.8.26.0445

Apelante: Alessandro Bazzea

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

VOTO Nº 31.101

Dúvida Registral - Compra e venda de imóvel - Alienação exclusiva pelo cônjuge sobrevivente, na condição de viúvo - Propriedade registrada de forma exclusiva em nome do alienante - Casamento celebrado na Itália, antes da reforma de 1975, sob o regime da separação legal de bens - Regime de bens que obedece a lei do domicílio dos nubentes, nos termos do art. 7º, § 4º, LINDB - Separação legal de bens no sistema italiano que decorria, até 1975, da ausência de convenção em sentido contrário - Situação que não se amolda ao regime da separação legal ou obrigatória de bens do direito brasileiro, previsto no art. 1.641 do CC - Regime de separação legal que podia ser afastado pelos cônjuges por convenção válida, nos termos da legislação italiana vigente na época do casamento - Opção de um dos cônjuges de permanecer no regime da separação de bens - Eficácia ante a previsão expressa do art. 228, § 1º, da Lei italiana nº 151/1975 - Manutenção do regime de separação por opção que não traduz similitude com o regime da separação obrigatória - Situação que configura regime da separação convencional de bens - Não incidência do entendimento da Súmula 377 do STF - Bem imóvel particular alienável pela vontade exclusiva do cônjuge proprietário - Óbices afastados - Recurso provido para julgar improcedente a dúvida e determinar o registro do título.

1. Trata-se recurso de apelação interposto por ALESSANDRO BAZZEA, visando a reforma da sentença de fls. 145/146, que manteve a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Pindamonhangaba, recusando o registro de escritura pública de compra e venda do imóvel matrícula nº 35.715, firmada por Ivan Lamberti e Alessandro Bazzea, por ter figurado no ato como vendedor somente o cônjuge varão, Ivan Lamberti, entendendo pela incidência do entendimento da Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal, com a

comunicação do bem à cônjuge falecida, Andreina Ponti.

A Nota de Devolução, após indicar a incidência da comunhão dos aquestos por força do entendimento da Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal, exigiu a comprovação de que "(i) o imóvel, no âmbito do inventário de Andreina Ponti, foi atribuído com exclusividade ao viúvo, registrando-se o correspondente formal de partilha ou escritura pública, se o caso; ou (ii) houve autorização do Juízo Sucessório para alienação do bem, na forma do artigo 619, inciso I, do Código de Processo Civil, aditando-se o título para consignação do respectivo alvará; ou, ainda, (iii) houve afastamento judicial da incidência de referida súmula" (fls. 20).

2. O recurso sustenta, em resumo, que não se aplica ao caso concreto o entendimento da Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal, por força da opção feita pelo alienante de permanecer no regime da separação de bens pelo regime italiano; que recente precedente do Superior Tribunal de Justiça entendeu pela necessidade de comprovação do esforço comum para aquisição para fins de aplicação do entendimento da referida Súmula; que a opção feita pelo alienante perante o notário italiano, em 29.08.1977, na cidade de Torino, transcrito no assento de casamento em 09.09.1977, nos termos do art. 228, § 1º, da Lei italiana nº 151/1975, traduz aplicação do regime da separação convencional de bens, sendo eficaz a manifestação unilateral por um dos cônjuges, por expressa previsão legal. Pretende a reforma da sentença, afastando-se o óbice apontado pelo Oficial, determinando-se o registro do título (fls. 154/170).

A Procuradoria Geral de Justiça manifesta-se pelo provimento da apelação, afastando-se o óbice levantado pelo Oficial (fls. 213/216).

É o relatório.

3. Conheço do recurso, pois que presentes seus requisitos de admissibilidade.

O Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Pindamonhangaba, recusou o registro de escritura de compra e venda de bem imóvel em que figura como alienante tão-somente Ivan Lamberti, exigindo a integração do título com a comprovação de decisão judicial atribuindo o bem exclusivamente ao alienante, por conta do óbito de sua esposa, Andreina Ponti, ou, alternativamente, alvará judicial autorizando a venda ou decisão judicial declarando sua propriedade exclusiva, não compondo a herança da cônjuge falecida.

O fundamento da recusa se baseia na interpretação de que o regime da separação legal de bens, em casamento celebrado pela lei italiana, equivale ao regime da separação legal ou obrigatória de bens previsto no art. 1.641 do Código Civil, não sendo eficaz a opção unilateral feita por um dos cônjuges, nos termos da legislação italiana, para a conversão do regime para a separação convencional. Entendeu o Oficial, neste ponto, que a manifestação unilateral de um dos cônjuges não pode ser considerada como pacto antenupcial para fins de estabelecimento da separação convencional de bens, nem vincula o cônjuge que não tenha declarado expressamente tal vontade. E, por isto, aplicou o entendimento geral da jurisprudência brasileira, consolidado na Súmula nº 377 do Supremo Tribunal Federal, de que os aquestos, na separação legal ou obrigatória de bens, se comunicam.

O recurso comporta provimento.

De plano, observe-se que a fixação da legislação aplicável para a fixação do regime de bens, em caso de casamentos por pessoas não domiciliadas no Brasil, é a lei do domicílio do casal por conta do casamento. Assim prevê o art. 7º, § 4º, da LINDB:

"Art. 7º. (...)

§ 4º O regime de bens, legal ou convencional, obedece à lei do país em que tiverem os nubentes domicílio, e, se este for diverso, a do primeiro domicílio conjugal.

(...)"

No caso concreto, o alienante casou-se na Itália, no ano de 1970, mantendo domicílio conjugal naquele país, aplicando-se ao seu casamento o regime de bens previsto na legislação italiana.

Do R.7 da matrícula nº 35.715 consta a aquisição do bem exclusivamente por Ivan Lamberti, com a seguinte qualificação:

"... casado desde 20 de abril de 1970, pelo regime da separação de bens, nos termos das Leis Italianas, conforme

escritura pública datada de 29 de agosto de 1977 e certidão de casamento, as quais foram devidamente traduzidas e registradas no Oficial de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, sob nºs 21.084 e 21.085, no livro nº B-20, em data de 16 de agosto de 2005, com ANDREINA PONTI ..." (fls. 18).

Na escritura pública de venda e compra do imóvel consta como vendedor Ivan Lamberti, na condição de viúvo, sem qualquer referência a Andreina Ponti (fls. 9). Não se vê, assim, referência ou participação da ex-cônjuge por conta da aquisição da propriedade e de sua alienação, embora tenha o notário indicado que lavrava o ato a pedido das partes, fundado em interpretação de decisão da Corregedoria Geral da Justiça no sentido da não aplicação da Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal a caso similar.

A solução da questão passa pelo correto entendimento do termo "separação legal" utilizado pela legislação italiana, não se observando o mesmo tratamento jurídico previsto no direito brasileiro, já que o Código Civil brasileiro diferencia o regime da separação de bens em suas subespécies, quais sejam: a separação legal ou obrigatória de bens e a separação convencional de bens.

O Código Civil italiano, em sua redação original, previa que o regime da comunhão de bens era decorrente da manifestação de vontade dos nubentes, convencional, portanto, nos termos dos revogados arts. 215[1] e 216[2], alterados na reforma do direito de família italiano, ocorrida no ano de 1975. Até então, o regime legal que resultava do casamento sem pacto antenupcial era o da separação de bens, chamado, por isto, de separação legal.

Não existe, no Código Civil Italiano, seja no regime original da codificação, seja no regime decorrente da Lei italiana nº 151/1975, situação similar ao que se denomina, no direito brasileiro, de regime da separação legal ou obrigatória de bens, previsto para os casos do art. 1.641 do Código Civil.

Na redação original do código italiano, havia o regime da comunhão de bens, decorrente da vontade declarada dos nubentes, o regime dotal e o regime da separação legal de bens, este como regime legal, decorrente do silêncio dos contraentes a respeito do regime de bens do casamento. No dizer da doutrina italiana:

"Como já acenamos, enquanto no texto original do código o regime patrimonial legal, aplicável na falta de convenção matrimonial especial, era aquela da separação de bens, com a reforma o regime patrimonial legal da família, na falta de outra convenção estipulada na forma do art. 162, é constituído da comunhão de bens (art. 159 no texto reformado), que é regulada nos artigos 177 e seguintes do código civil" (trad. livre) (TORRENTE, Andrea; SCHLESINGER, Piero. *Manuale di diritto privato*. 22ª ed., Giuffrè Ed.: Milão, 2015, § 596, p. 1.249).

A atual redação do Código Civil italiano limita a dois os regimes comuns de bens: a comunhão legal de bens, previsto no art. 159, e a separação convencional de bens, prevista no art. 162, decorrente da manifestação de vontade dos nubentes.

A separação de bens, hoje convencional, era então legal, resultando tão somente da ausência de pacto, não podendo ser comparada ao nosso regime da separação obrigatória de bens. Não há disposição similar ao art. 1.641 do Código Civil, impondo aos cônjuges um regime legal que não o decorrente da ausência de pacto, por força de circunstâncias como a idade de um dos nubentes, risco de confusão patrimonial ou suprimimento judicial da capacidade matrimonial.

Ou seja, quando se afirma o regime da separação legal de bens na Itália, não se está tratando de situação similar ao que se denomina, no direito brasileiro, de separação legal de bens, como subespécie, ao lado da separação convencional. Não havia, naquele sistema, para casamentos anteriores a 1975, uma separação convencional de bens, já que a separação era a regra geral, somente afastada pela vontade dos nubentes.

Desta forma, a leitura feita pelo Oficial, no sentido de que o termo "separação legal" de bens do direito italiano equivaleria à nossa "separação legal ou obrigatória" de bens do direito brasileiro, não é correta.

Fixada tal premissa, entende-se pela eficácia da declaração unilateral de um dos cônjuges que, nos termos das disposições transitórias da Lei italiana nº 151/1975, previu a suficiência do ato, perante o notário e com anotação no registro do casamento, para a manutenção do regime da separação de bens que, antes da mudança da lei, era legal por ser geral, não se diferenciando em nada da separação convencional após o novo regime.

E, por força da opção legal decorrente da norma transitória, tem-se a manutenção de ambos os cônjuges no regime de separação de bens, não havendo, desde a vigência da Lei italiana nº 151/1975, um regime de separação legal de bens na Itália. E tal regime, por não decorrer da lei, mas sim da opção declarada de um dos cônjuges, deve manter aquilo que pretenderam no momento do casamento. Afinal não realizaram pacto de escolha da comunhão de bens. Assim, a

declaração de um dos cônjuges, no sentido de manter o casamento no regime da separação de bens, gera por consequência o regime da separação convencional como da legislação brasileira, afastando a incidência da Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal.

E nem se diga pela insuficiência da manifestação feita pelo alienante perante o notário italiano (fls. 29/31).

A opção foi objeto de anotação à margem do registro de casamento, conforme a tradução do Resumo do Registro dos Termos de Casamento do Município de Castiglione Torinese, Província de Turim (fls. 44), havendo nos autos manifestação notarial indicando sua eficácia. Ambos os atos foram levados a registro no livro B-20 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica sob os nºs 21.084 e 21.085, em 16 de agosto de 2005, produzindo seus efeitos também em território nacional.

Tal escolha podia ser feita unilateralmente por qualquer um dos cônjuges, nos termos do art. 228, § 1º, da Lei Italiana nº 151/1975, in verbis:

"As famílias já constituídas na data de entrada em vigor da presente lei, decorrido o prazo de dois anos da data citada, estão sujeitas ao regime de comunhão legal para os bens adquiridos, a menos que dentro do mesmo prazo, um dos cônjuges não manifeste vontade contrária em um ato recebido por tabelião ou pelo oficial do registro civil do lugar onde foi celebrado o casamento".

A opção unilateral eficaz é afirmada também pela doutrina italiana:

"Na verdade a nova disciplina teve aplicação automática somente para os casais casados após a entrada em vigor da lei de reforma (20 de setembro de 1975). Para os casais já unidos em matrimônio naquela data uma norma transitória (art. 228, Lei de 19 de maio de 1975, n. 151) previu um período de pendência de dois anos a partir da entrada em vigor da reforma (período depois prorrogado até 15 de janeiro de 1978): se durante este período qualquer um dos cônjuges, com ato unilateral recebido pelo notário ou pelo oficial do registro civil do local no qual fora celebrado o matrimônio, declarar não querer o regime de comunhão legal, o casal permanecerá vinculado, como antes, ao regime de separação de bens" (trad. livre) (TORRENTE, Andrea; SCHLESINGER, Piero. Manuale di diritto privato. 22ª ed., Giuffrè Ed.: Milão, 2015, § 596, p. 1.249).

Sendo válida a opção do alienante de permanecer casado pela lei italiana no regime da separação de bens, e ante a inexistência no Código Civil italiano de um regime de separação legal ou obrigatória de bens, imposto aos cônjuges pelas circunstâncias do art. 1.640 do Código Civil, é de se considerar a existência, no caso concreto, de um regime de separação convencional de bens, afastando-se a incidência da Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal.

Suficiente, assim, a manifestação de vontade do alienante, pois o imóvel vendido tem natureza de bem particular, não sujeito à comunicação com a ex-cônjuge. Respeita-se, assim, o regime de bens fixado no casamento, bem como o princípio da continuidade registral.

4. Por tais fundamentos, DOU PROVIMENTO ao recurso para julgar improcedente a dúvida, afastando as exigências do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Pindamonhangaba, determinando o registro do título.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Notas:

[1] A redação original do art. 215, CCIt foi substituída pela redação atual por força do art. 83, da Lei Italiana nº 151, de 19 de maio de 1975, passando a prever a possibilidade dos cônjuges, mediante convenção, estabelecerem o regime da separação de bens.

[2] Ab-rogado pelo art. 84, da Lei Italiana nº 151, de 19 de maio de 1975.

[↑ Voltar ao índice](#)

Apelação nº 1003015-42.2017.8.26.0655

Registro: 2020.0000211827

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003015-42.2017.8.26.0655, da Comarca, em que é apelante M. E. A., é apelado O. DE R. DE I. E A. DA C. DE V. P..

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento à apelação, 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), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE).

São Paulo, 16 de março de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1003015-42.2017.8.26.0655

Apelante: M. E. A.

Apelado: O. de R. de I. e A. da C. de V. P.

VOTO Nº 31.112

Registro de Imóveis - Apelação - Dúvida julgada procedente - Negativa de registro de escritura pública de divisão amigável - Ofensa ao princípio da especialidade objetiva - Desprovimento do recurso.

1. M. E. A. interpõe apelação contra a r. sentença de fl. 140/141, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, para o fim de manter a recusa de ingresso do título ao sistema registrário, escritura pública de divisão amigável, por não conter os elementos indispensáveis à caracterização do imóvel.

A Nota de Devolução n.º 11.779 indicou como motivos de recusa do ingresso do título:

"consta do projeto (planta e memorial descritivo) que o imóvel objetivado (lote 07), dista 6,30m da construção sob o n.º 356, da Rua Ibirá. Entretanto, verifica-se da planta do desmembramento, apresentada através da certidão datada de 29 de junho de 2015, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis, bem como da matrícula n.º 8, deste Oficial de Registro de Imóveis, que o lote confrontante n.º 08 (oito), mede 10,75 m de frente, não sendo possível identificar a metragem de 6,30 m, indicada no aludido projeto. Outrossim, verifica-se que no mencionado imóvel confrontante, não há notícia de construção averbada, nem mesmo de que sofreu algum tipo de parcelamento (desdobro ou destaque), o que dificulta a identificação da medida de 6,30 m, indicada no projeto, o que deverá ser regularizado" (fl. 28/29).

Em suma, a apelante sustenta que o desdobro do imóvel aprovado pela Prefeitura contém a descrição não aceita pelo Registrador; é desnecessária a averbação da construção do imóvel confrontante; e, a descrição constante do documento da Municipalidade atende a legislação porque indica a metragem a partir da edificação mais próxima. Ao final, pugnou pelo provimento do recurso.

A D. Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo desprovimento da Apelação (fl. 168/171).

É o relatório.

2. Em 28 de abril de 2017, L. M. M. S., protocolou sob o n.º 24.033, no Livro 1, do Oficial de Registro de Imóveis, para registro da escritura pública de divisão amigável, datada de 30 de maio de 2015, lavrada perante o Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos e Anexo, figurando como outorgantes e reciprocamente outorgados, de um lado, J. A. S., com a anuência de sua esposa, N. B. V. S. e, de outro lado, a recorrente, M. E. A..

Por meio de referido ato notarial procedeu-se à divisão amigável do lote de terreno, urbano, sem benfeitorias, sob número 07, da quadra "B", do desmembramento aprovado pela Prefeitura Municipal, processo n.º 01529/76, no bairro do Tanque Velho, com frente para a Rua Ibirá, na Comarca de Várzea Paulista, objeto da matrícula n.º 52.298, do Oficial de Registro de Imóveis.

Consoante o Registrador, o ponto específico de divergência é a distancia métrica da edificação n.º 356, da Rua Ibirá, tida como mais próxima, que não se compatibiliza com o assentamento do imóvel confrontante, ou seja, o lote 08, gerando a possibilidade de sobreposição registrária, desordenando o espaçamento físico dos demais lotes da quadra, inclusive, com eventuais construções em áreas de imóveis vizinhos.

Pois bem.

A insurgência da recorrente não merece prosperar.

Com efeito, a descrição do imóvel constante do projeto técnico anexado à escritura pública de divisão amigável amarra o ponto inicial à construção existente no imóvel vizinho, a qual, conquanto conste da certidão n.º 042/2015 emitida pela Secretaria de Obras e Urbanismo da Prefeitura Municipal (fl. 62), não se encontra averbada na matrícula n.º 8 da Serventia Imobiliária.

A descrição perimétrica, pois, como apresentada gera insegurança, vez que a edificação poderá, a qualquer tempo, ser demolida, perdendo-se, assim, o ponto de amarração.

Esta é a razão, aliás, para que, como regra, haja a inserção da distância métrica da esquina mais próxima, quando haverá ponto de referência e amarração perenes.

Inexistindo, pois, elemento seguro de amarração há insegurança quanto ao real posicionamento geodésico do imóvel, em desatenção ao princípio da especialidade objetiva.

Para Afrânio de Carvalho, o princípio da especialidade do imóvel significa sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro (Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6015/73, 2ª edição, Rio de Janeiro, 1977, p. 219).

Nestes moldes, correta a solução apontada pelo Registrador no sentido de ser procedida à retificação da descrição da área do imóvel ou providenciado o aditamento da certidão de fl. 62 lavrada pela Prefeitura a fim de que seja fixado como ponto de amarração outro elemento que conste do Registro de Imóveis.

Destaque-se, no ponto, que a aprovação do desdobro pela Municipalidade não vincula o Oficial do Registro de Imóveis na qualificação do título porquanto, diferentes são os requisitos em ambas as esferas administrativas.

E, o item 62, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que autoriza a apresentação de documentos oficiais para suprir algum dado faltante, deverá ser interpretado desde que não haja ofensa ao princípio da segurança jurídica, o que não ocorre no presente caso.

Uma vez mais. O projeto aprovado pelo Município parte de elemento não constante do registro imobiliário e não traz a certeza necessária sobre a perfeita localização do imóvel, de modo que persiste o óbice registrário.

3. Ante o exposto, nego provimento à apelação.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 27/04/2020

Apelação nº 1003357-76.2018.8.26.0539

Registro: 2020.0000107501

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003357-76.2018.8.26.0539, da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, em que é apelante JOSÉ EDUARDO BASÍLIO, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram 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, 6 de fevereiro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1003357-76.2018.8.26.0539

Apelante: José Eduardo Basílio

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo

VOTO Nº 31.088

Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Exigência do recolhimento do ITCMD incidente sobre a integralidade do imóvel - Questionada a incidência da causa de isenção a que alude o art. 6º, II, "d", da Lei Estadual nº 10.992/2001 - Para se aferir se incide ou não a isenção tributária, deve-se partir do valor efetivo da herança, excluída a meação, e não do valor dos bens vinculados ao nome do falecido - Inobservância da existência de momentos distintos do falecimento da genitora e do genitor do apelante para fim de verificação do acréscimo patrimonial - Sentença reformada - Recurso provido.

1. Trata-se de apelação interposta por José Eduardo Basílio contra a r sentença de fls. 99/101, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, mantendo a exigência de retificação e ratificação da escritura de inventário dos bens deixados por Dionice Alvina Basílio e José Basílio Neto para constar o recolhimento do ITCMD - uma vez que a hipótese legal de isenção tributária (art. 6º da Lei nº 10.705/2000) aplica-se apenas quando o valor total do imóvel não superar 5.000 UFESPs, independentemente da transmissão integral do imóvel ou de sua cota-parte ao herdeiro.

O apelante alegou que a escritura apresentada está correta, pois reflete com exatidão dois momentos distintos de transmissão do bem partilhado - pois seus genitores faleceram em datas diversas, de forma que a transmissão do imóvel ao herdeiro teria ocorrido em ocasiões distintas, ou seja, 50% em 2017 (falecimento da genitora) e 50% em 2018 (falecimento do genitor).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

2. O recurso comporta provimento.

O fato gerador do ITCMD é a transmissão de bens ou direitos, por causa mortis ou por doação. No caso específico da sucessão causa mortis, o fato gerador é considerado o momento da abertura da sucessão, ou seja, o exato momento em que se dá a morte do autor da herança.

Atento aos elementos dos autos, verifico que a escritura de inventário e partilha apresentada pelo apelante para qualificação registral do Oficial de Registro de Imóveis representou com exatidão a dinâmica dos eventos ocorridos - dois momentos distintos de transmissão do bem partilhado - pois os genitores do apelante faleceram em datas diversas, de forma que a transmissão do imóvel ao herdeiro teria ocorrido em ocasiões distintas, ou seja, 50% em 2017 (falecimento da genitora) e 50% em 2018 (falecimento do genitor) - como bem observado pela Procuradoria Geral de Justiça, o que deveria ter sido levado em consideração para verificação da isenção tributária.

O acréscimo patrimonial do herdeiro não ocorreu de maneira integral e em momento único - assim, o cálculo do ITCMD deve considerar os dois momentos de forma isolada pra fins de verificação da incidência do tributo ou não - o falecimento da genitora do apelante em 2017 e o falecimento do genitor do apelante em 2018, o que acarreta em acréscimos patrimoniais (de 50%) sucessivos, ainda que formatados em instrumento público único.

Nesse sentido:

TRIBUTÁRIO - ITCMD - Alegação de que o valor que o Fisco estadual pretende tributar refere-se a meação da viúva, sobre o qual não deve incidir referido imposto - Questionada a incidência da causa de isenção a que alude o art. 6º, II, "d", da Lei Estadual nº 10.992/2001 - Para se aferir se incide ou não a isenção tributária, deve-se partir do valor efetivo da herança, excluída a meação, e não do valor dos bens vinculados ao nome do falecido - Precedentes - Sentença de procedência mantida - Recurso de apelação não provido (TJSP, Apelação nº 1026338- 45.2016.8.26.0224, rel. Des. Luís Francisco Aguilar Cortez, 1ª Câmara de Direito Público, j. 08/03/2019).

e

Direito tributário - ITCMD - Tributo que será recolhido pelos impetrantes com base no cálculo no valor venal do IPTU do imóvel lançado no exercício, de acordo com a Lei 10.705/2000 - Impossibilidade de aplicação do Decreto 55.002/2009, que aumenta o tributo - Aumento que somente pode ocorrer por meio de lei - Inteligência do art. 97, II, § 1º do CTN - Sucessão de metade do bem, devendo a base de cálculo ser a metade do valor venal do imóvel - Valor que fica abaixo dos 5.000 UFESPs, podendo haver a concessão da isenção do imposto - Recurso provido. (TJSP, Apelação Cível nº 1035749-09.2017.8.26.0053, Des. JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA, 3ª Câmara de Direito Público, j.03/12/19)

Por todo o exposto, a narrativa como razão de reclamo de fls. 118 pelo apelante em seu recurso - (...) os valores atribuídos aos imóveis correspondem ao importe de R\$ 240.160,56 relativo ao óbito de sua genitora (2017), com valor base de acréscimo patrimonial de R\$ 120.080,28; e o importe de R\$ 251.205,31 relativos ao óbito de seu genitor (2018), com valor base de acréscimo patrimonial de R\$ 125.602,65. O valor de 5.000 Ufep's corresponde ao importe de R\$ 125.350,00 na data do óbito de sua genitora (2017) e ao importe de R\$ 128.500,00 na data do óbito de seu genitor (2018). Logo, os valores dos acréscimos patrimoniais estão abrangidos pelos limites estabelecidos pela Lei do ITCMD-SP (...) - está exata e merece acolhimento.

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

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 27/04/2020

Apelação nº 1003961-61.2019.8.26.0358

Registro: 2020.0000171016

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003961-61.2019.8.26.0358, da Comarca de Mirassol, em que é apelante TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MIRASSOL.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram do 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, 3 de março de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1003961-61.2019.8.26.0358

Apelante: TRIANGULO MINEIRO TRANSMISSORA S/A

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

VOTO Nº 31.083

Registro de Imóveis - Dúvida Inversa - Título não prenotado - Descumprimento ao disposto no item 41.1 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - Recurso não conhecido.

Vistos.

1. Trata-se de apelação interposta por TRIÂNGULO MINEIRO TRANSMISSORA S.A. contra r. sentença que, no julgamento de dúvida inversa, manteve a negativa de registro de carta de sentença de servidão administrativa, acolhendo as razões trazidas pelo Sr. Oficial do Registro de Imóveis e Anexos de Mirassol quanto à impossibilidade de atendimento do princípio da especialidade objetiva.

A apelante sustenta que o ato de registro pretendido objetiva atender a supremacia do interesse público sobre o interesse privado, pois lastreado em decreto de utilidade pública; reforçou que caberá ao proprietário durante a execução do georreferenciamento apontar o local exato da linha de transmissão no seu imóvel, tendo trazido aos autos memorial descritivo e planta do imóvel, cumprindo a exigência do art. 225 da Lei de Registros Públicos; em arremate sustenta que o pleito atende toda a normativa administrativa e legal, sendo descabida a manutenção da sentença.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

DECIDO.

2. O recurso não comporta conhecimento.

Em suas informações de fls. 137, o Sr. Oficial do Registro de Imóveis informou que, suscitada a dúvida inversa, o título original não fora apresentado e, portanto, não prenotado. Diziam os Itens 41.1 e 41.2 do Capítulo XX das NSCGJ (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.(g.n) (...)

41.2. O registrador dispõe do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação das razões da dúvida, a contar do protocolo

do pedido de suscitação, ou do recebimento dos autos de dúvida inversa. Tratando-se de dúvida inversa eletrônica, o prazo será contado na forma da "Nota" ao item 41.1".

No caso em exame, o título original não fora remetido ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis, o que significa dizer que a suscitação não foi prenotada no protocolo do serviço imobiliário, como determina a Lei Regente (art. 198 da Lei n.º 6.015/73).

Como razão de decidir trago à colação julgado do E. Conselho Superior da Magistratura em situação idêntica a dos autos:

"(...) Tratando-se de dúvida não prenotada, o prazo de 30 dias previsto no art. 188 da Lei n.º 6.015/73 há muito já está expirado, razão pela qual o interessado precisará apresentar o título novamente a registro, pois já ultrapassado o prazo da prenotação e, conseqüentemente, extinta a prioridade prevista no art. 182 da Lei Regente. Com efeito, o procedimento de dúvida é reservado à análise da dissensão do apresentante com os motivos que levaram à recusa do registro do título que, para essa finalidade, deverá ser objeto de protocolo, pois 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 necessidade de prévio protocolo do título, assim como da prenotação da dúvida (ainda que inversa), decorre de interpretação lógica da Lei n.º 6.015/73 que, em seu art. 182, determina que todos os títulos tomarão no protocolo o número de ordem correspondente à sequência de apresentação; em seu art. 198, e incisos, dispõe sobre a anotação da dúvida no Livro n.º 1 Protocolo, para conhecimento da prorrogação do prazo da prenotação; e, em seu art. 203, prevê os efeitos do julgamento da dúvida em relação ao registro e, em consequência, ao resultado da qualificação realizada depois da respectiva prenotação do título. Diante disso, não se admite dúvida para a

análise do resultado de título cuja prenotação e, conseqüentemente, a prioridade, estão extintas. A ausência de prenotação da dúvida prejudica o seu exame, já que, ainda que julgada improcedente, o título não terá a prioridade garantida por lei e precisará ser reapresentado. Ante o exposto, não conheço do recurso (CSM, Apelação n.º 1007913-07.2017.8.26.0071, data do julgamento 1.º de novembro de 2019)".

3. Ante o exposto, não conheço do recurso.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Publicado em: 27/04/2020

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1001441-21.2019.8.26.0426 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Patrocínio Paulista - Apelante: Ricardo Pinho - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Patrocínio Paulista - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento ao recurso para afastar a recusa de ingresso do título, julgando improcedente a dúvida e determinando o registro do formal de partilha prenotado, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS FORMAL DE PARTILHA RECUSA DO OFICIAL COM FUNDAMENTO NA IRREGULARIDADE DE RECOLHIMENTO DE TRIBUTOS AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DA FAZENDA DO ESTADO QUANTO AO ITCMD DISCORDÂNCIA QUANTO À BASE DE CÁLCULO DO ITCMD EXIGÊNCIA DE RECOLHIMENTO DE ITBI POR CONTA DE PARTILHA DESIGUAL DE ALGUNS DOS IMÓVEIS TRANSMITIDOS EXIGÊNCIAS AFASTADAS - DEVER DE FISCALIZAÇÃO DO OFICIAL DE REGISTROS QUE SE LIMITA À EXISTÊNCIA DO RECOLHIMENTO DO TRIBUTO AUTOLANÇADO, BEM COMO DA RAZOABILIDADE DA BASE DE CÁLCULO PRECEDENTES FAZENDA PÚBLICA CIENTE DO AUTOLANÇAMENTO DO ITCMD NOS AUTOS DO ARROLAMENTO, SEM IMPUGNAÇÃO IMPOSSIBILIDADE DE RECUSA AO REGISTRO DA TRANSMISSÃO CAUSA MORTIS FISCALIZAÇÃO DO RECOLHIMENTO DO ITBI LIMITADO A FATOS GERADORES OCORRIDOS NA BASE TERRITORIAL DO REGISTRADOR PARTILHA DO IMÓVEL LOCALIZADO EM PATROCÍNIO PAULISTA EM FRAÇÕES IGUAIS AOS HERDEIROS, AFASTANDO A INCIDÊNCIA DE ITBI - IMPOSSIBILIDADE DE RECUSA POR EVENTUAL FATO GERADOR E OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DO TRIBUTOS A MUNICÍPIO DIVERSO DAQUELE EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL SOB ATRIBUIÇÃO DO REGISTRADOR

O Sistema Remoto de Trabalho em Primeiro Grau instituído pelo Provimento CSM nº 2.549/2020 fica estendido até o dia 15/05/2020, prorrogável, se necessário, por ato da Presidência do Tribunal de Justiça, enquanto subsistir a situação excepcional que levou à sua edição

Publicado em: 27/04/2020

PROVIMENTO CSM Nº 2.554/2020

O CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA, no uso de suas atribuições legais (artigo 16, XVII, do RITJSP),

CONSIDERANDO a persistência da situação de emergência em saúde pública que motivou a implementação do Sistema Remoto de Trabalho em Primeiro Grau;

CONSIDERANDO que a atividade jurisdicional é essencial e ininterrupta, nos termos do art. 93, XII da Constituição Federal, devendo compatibilizar-se sua continuidade, na medida do possível, com a preservação da saúde de magistrados, servidores, promotores, advogados e usuários em geral;

CONSIDERANDO, também, as regras contidas nas Resoluções CNJ nº 313/2020 e nº 314/2020, nos Provimentos CSM nº 2.549/2020, nº 2.550/2020, nº 2.551/2020 e nº 2.552/2020, assim como nos Comunicados Conjuntos nº 37/2020, nº 249/2020, nº 255/2020 e nº 277/2020, e Comunicados CG nº 257/2020, nº 258/2020, nº 260/2020, nº 262/2020, nº 263/2020, nº 264/2020, nº 266/2020, nº 271/2020, nº 284/2020;

CONSIDERANDO, por fim, a necessidade de adaptação do Provimento CSM 2.549/2020 à Resolução CNJ nº 314, de 20 de abril de 2020, que alterou a Resolução CNJ nº 313, de 19 de março de 2020 e prorrogou sua validade até o dia 15/05/2020, determinando a retomada dos prazos processuais a partir do dia 04 de maio em relação aos processos que tramitam em meio eletrônico;

RESOLVE:

Art. 1º. O Sistema Remoto de Trabalho em Primeiro Grau instituído pelo Provimento CSM nº 2.549/2020 fica estendido até o dia 15/05/2020, prorrogável, se necessário, por ato da Presidência do Tribunal de Justiça, enquanto subsistir a situação excepcional que levou à sua edição.

Art. 2º. A partir do dia 04 de maio de 2020, os prazos processuais dos processos judiciais e administrativos que tramitam em meio eletrônico voltam a fluir, sendo restituídos por tempo igual ao que faltava para sua complementação (CPC, art. 221).

§ 1º. Os atos processuais cuja prática seja incompatível com o distanciamento social recomendado pelos órgãos de saúde e não puderem ser executados por meio eletrônico ou virtual, por absoluta impossibilidade técnica ou prática a ser apontada e devidamente justificada por qualquer dos envolvidos, deverão ser adiados, mediante decisão fundamentada do magistrado.

§ 2º. Os prazos processuais para apresentação de contestação, impugnação ao cumprimento de sentença, embargos à execução, defesa preliminar de natureza criminal e de outros atos que exijam a coleta prévia de elementos de prova por parte dos advogados, defensores e procuradores junto às partes e assistidos, somente serão suspensos se, durante a sua fluência, a parte informar ao juízo competente a impossibilidade da prática do ato. Nesta hipótese, o prazo será considerado suspenso na data do protocolo da petição com essa informação.

§ 3º. Os atos virtuais por videoconferência serão realizados por meio de plataforma Microsoft Teams.

§ 4º. Poderão ser realizadas audiências por videoconferência, mediante prévia concordância das partes e com disponibilização imediata do link de acesso da gravação junto ao Microsoft OneDrive, observadas as demais disposições do Comunicado CG nº 284/2020;

Art. 3º. Continuam suspensos durante a vigência do Sistema Remoto de Trabalho os prazos processuais dos processos que tramitam em meio físico.

§ 1º. Fica garantida, em relação aos processos físicos, a apreciação das matérias previstas no art. 4º da Resolução nº 313/2020 do CNJ e no art. 4º do Provimento CSM 2.549/2020, em especial dos pedidos de medidas protetivas em decorrência de violência doméstica e de medidas acauteladoras em proteção de crianças e adolescentes.

§ 2º. Os peticionamentos, inclusive os referentes a processos físicos, deverão se dar no formato eletrônico, conforme previsto no Comunicado Conjunto no 249/2020 ou outro que o substituir, sendo vedado o peticionamento por e-mail, a ser utilizado, se necessário, para sinalizar petição urgente já protocolizada digitalmente, informando número do processo e data do protocolamento.

Art. 4º. No período em que vigorar o Sistema Remoto de Trabalho em Primeiro Grau estabelecido por este provimento, permanecerá suspenso o expediente presencial, inclusive as audiências de custódia.

§ 1º. O atendimento de partes, advogados, promotores, defensores públicos e interessados, deverá ser realizado remotamente pelo e-mail institucional da unidade judiciária. Se necessária a comunicação direta de advogados, promotores e defensores públicos com o magistrado, observar-se-á o procedimento previsto no Comunicado CG no 264/2020 ou outro que o substituir.

§ 2º. Na impossibilidade de emissão de Mandado de Levantamento Eletrônico, deverá ser observado o Comunicado CG no 257/2020 ou outro que o substituir, com a expedição de Alvará de Levantamento de Valores.

Art. 5º. Mantém-se a remessa de processos digitais do 1º para o 2º Grau e das unidades do Sistema do Juizado Especial para Turmas Recursais.

Art. 6º. Permitida, no período em que vigorar o Sistema Remoto de Trabalho, a realização de sessões virtuais pelas Turmas Recursais e de Uniformização, vedadas as presenciais.

Art. 7º. Este provimento entra em vigor a partir de 1º de maio de 2020, revogadas as disposições em contrário.

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

São Paulo, 24 de abril de 2020.

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

[↑ Voltar ao índice](#)

O Sistema Remoto de Trabalho em Segundo Grau instituído pelo Provimento CSM 2550/2020 fica estendido até o dia 15/05/2020, prorrogável, se necessário, por ato da Presidência do Tribunal de Justiça, enquanto subsistir a situação excepcional que levou a sua edição

Publicado em: 27/04/2020

PROVIMENTO CSM Nº 2.555/2020

O CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA, no uso de suas atribuições legais (artigo 16, XVII, do RITJSP),

CONSIDERANDO que a atividade jurisdicional é ininterrupta e admite, nos dias em que não houver expediente forense normal, funcionamento em sistema de plantão permanente, nos termos do art. 93, XII da Constituição Federal;

CONSIDERANDO a necessidade de adoção de providências relacionadas à COVID-19;

CONSIDERANDO, ainda, que o Estado de São Paulo está entre os poucos entes da Federação que já se encontra em fase de aceleração da COVID-19, com grande sobrecarga do sistema de saúde, apresentando o mais elevado número de infectados e de óbitos relacionados à doença em comparação com os demais Estados, como fartamente divulgado pelos meios de comunicação;

CONSIDERANDO, também, as regras contidas nas Resoluções CNJ nº 313/2020 e nº 314/2020, nos Provimentos CSM nº 2549/2020, nº 2550/2020, nº 2551/2020 e nº 2552/2020, assim como nos Comunicados Conjuntos nº 37/2020, nº 249/2020 e nº 255/2020;

CONSIDERANDO, ademais, a persistência da situação de emergência em saúde pública que motivou a implementação do Sistema Remoto de Trabalho em Segundo Grau;

CONSIDERANDO, por fim, a necessidade de adaptação do Provimento CSM 2550/2020 à Resolução CNJ nº 314, de 20 de abril de 2020, que alterou a Resolução CNJ nº 313, de 19 de março de 2020 e prorrogou sua validade até o dia 15/05/2020, determinando a retomada dos prazos processuais a partir do dia 04 de maio;

RESOLVE:

Art. 1º. O Sistema Remoto de Trabalho em Segundo Grau instituído pelo Provimento CSM 2550/2020 fica estendido até o dia 15/05/2020, prorrogável, se necessário, por ato da Presidência do Tribunal de Justiça, enquanto subsistir a situação excepcional que levou a sua edição.

Art. 2º. A partir do dia 04 de maio de 2020, os prazos processuais dos processos judiciais e administrativos que tramitam em meio eletrônico voltam a fluir.

Parágrafo único. Os atos processuais cuja prática seja incompatível com o distanciamento social recomendado pelos órgãos de saúde e não puderem ser executados por meio eletrônico ou virtual, por absoluta impossibilidade técnica ou prática a ser apontada por quaisquer dos envolvidos no ato, devidamente justificada nos autos, deverão ser adiados, após decisão fundamentada do magistrado.

Art. 3º. Continuam suspensos durante a vigência do Sistema Remoto de Trabalho os prazos processuais dos processos que tramitam em meio físico.

Parágrafo único. Fica garantida a apreciação das matérias previstas no art. 4º da Resolução nº 313/2020 do CNJ e no art. 4º do Provimento CSM 2.550/2020, em especial dos pedidos de medidas protetivas em decorrência de violência doméstica e de medidas acauteladoras em proteção de crianças e adolescentes, inclusive nos processos físicos.

Art. 4º. No período em que vigorar o Sistema Remoto de Trabalho em Segundo Grau estabelecido por este Provimento, permanecerá suspensa a realização das sessões de julgamento presenciais, mantido o funcionamento obrigatório das sessões virtuais das Câmaras Ordinárias, das Câmaras Reservadas (Ambiental e Empresarial) e da Câmara Especial, ressalvadas as hipóteses previstas na Resolução nº 549/2011, com a redação dada pela Resolução nº 772/2017, deste Tribunal.

§1º. No julgamento virtual, não sendo lançado voto no prazo de 20 dias, o relator poderá determinar o encaminhamento dos autos para julgamento presencial.

§2º. Nas sessões virtuais das Turmas Especiais, do Grupo Especial e dos Grupos de Câmara caberá aos respectivos Presidentes deliberar em caso de requerimento de sustentação oral.

Art. 5º. As sessões do Órgão Especial serão realizadas pelo sistema de videoconferência da ferramenta Microsoft Teams e serão gravadas para oportuna disponibilização e publicidade pela Presidência do Tribunal de Justiça.

§1º. Eventuais pedidos de vista formulados durante a sessão de julgamento por videoconferência implicarão a retirada do processo da pauta para inclusão em sessão subsequente.

§2º. Os advogados e defensores públicos interessados em sustentar oralmente deverão manifestar sua intenção, após a disponibilização da pauta no DJE, mediante requerimento a ser endereçado ao e-mail sj6.1.3@tjsp.jus.br, preferencialmente 72 horas antes do início da sessão, observado o limite máximo de 24 horas de antecedência, nos termos do art. 5º, par. único, da Resolução nº 314 do CNJ, contendo as informações básicas do processo (número do feito, órgão julgador, número da pauta, parte representada e nome do advogado), sob pena de não ser considerada.

Art. 6º. Este provimento entra em vigor em 1º de maio de 2.020, revogadas as disposições em contrário.

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

São Paulo, 24 de abril de 2020.

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

[↑ Voltar ao índice](#)

RESULTADO DA SESSÃO TELEPRESENCIAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 24/04/2020

Publicado em: 27/04/2020

RESULTADO DA SESSÃO TELEPRESENCIAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 24/04/2020

NOTA: Eventual processo adiado será incluído na pauta da sessão subsequente, independentemente de nova intimação.

(...)- Texto selecionado e originalmente divulgado pelo INR -

02. Nº 21.604/2020 (digital) - EXPEDIENTE referente à solicitação de inclusão do dia 07/10 (Padroeira Nossa Senhora do Rosário) na lista de feriados da Comarca de Embu das Artes, tendo em vista a Lei Municipal nº 3.151/2019, em substituição ao feriado de "Corpus Christi" - Deferiram, v.u.

(...)

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 28/04/2020

Apelação nº 1007324-58.2017.8.26.0477

Registro: 2020.0000171110

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007324-58.2017.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante ANA CLAUDIA ZERBE DE CARVALHO, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PRAIA GRANDE.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso interposto, 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, 3 de março de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1007324-58.2017.8.26.0477

Apelante: Ana Claudia Zerbe de Carvalho

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Praia Grande

VOTO Nº 31.089

Registro de Imóveis - Dúvida - Carta de arrematação - Qualificação obrigatória dos títulos judiciais - Propriedade do imóvel registrada em nome do executado e de terceira, em regime de condomínio - Ausência de participação do condômino na ação executiva ou decisão judicial determinando a eficácia da arrematação em relação à sua parcela da propriedade - Ofensa ao princípio da continuidade - Origem do débito em obrigação propter rem que não afasta a incidência do princípio e, conseqüentemente, o impedimento ao registro - Dúvida procedente - Recurso não provido.

Vistos.

1. Trata-se de apelação cível interposta por Ana Claudia Zerbe de Carvalho, visando a reforma da sentença de fls. 113/114, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis e Anexos de Praia Grande, mantendo a recusa do pedido de registro de carta de arrematação expedida nos autos do processo 0004741-21.1997.8.26.0477, movido pelo Condomínio Edifício Rio Branco contra José Carlos Guerreiro.

O recurso sustenta, em resumo, que a arrematação judicial deu-se em relação a 100% do bem imóvel, por conta da natureza propter rem das despesas condominiais que deram origem ao processo, que tornaria desnecessária a participação da coproprietária na ação judicial. Sustenta que eventual erro no edital de leilão, ao indicar a venda judicial de 100% do bem e não de 50%, não pode traduzir prejuízo à apelante na condição de arrematante. Por fim, argumenta pela eficácia da arrematação judicial para o registro da transmissão da propriedade, desnecessários os requisitos dos negócios jurídicos voluntários (fls. 120/129).

Manifestou-se o Ministério Público pelo não provimento do recurso (fls. 133/135), assim como a Procuradoria Geral de Justiça (fls. 152/154).

É o relatório.

2. Conheço do recurso de apelação, eis que presentes seus requisitos objetivos e subjetivos de admissibilidade.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

O presente procedimento de dúvida é suscitado a partir da qualificação negativa de carta de arrematação do imóvel objeto da matrícula nº 8.379, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Praia Grande, com fundamento na quebra do princípio da continuidade, ante o fato da coproprietária Geralda Xavier de Lima não figurar como parte no processo em que houve a arrematação.

Consta na matrícula nº 8.379, do Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande, a aquisição da propriedade em condomínio por José Carlos Guerreiro, executado, e Geralda Xavier de Lima (fls. 38). Ambos se qualificaram, na aquisição, como solteiros, não havendo nos autos qualquer informação a respeito de vínculo pessoal entre os mesmos.

O processo judicial no qual se originou o título foi movido exclusivamente contra o coproprietário José Carlos Guerreiro, não constando a citação ou intimação de Geralda Xavier de Lima, a qualquer título, seja na fase de conhecimento do processo, seja por conta do leilão judicial do bem. Também não há decisão judicial expressa determinando a eficácia da alienação judicial quanto à propriedade de quem não participou do processo.

Tem-se, assim, que o processo judicial foi movido exclusivamente contra o coproprietário José Carlos, não se observando efeitos da arrematação em relação a Geralda Xavier de Lima, impedindo o registro do título por força do princípio da continuidade registral.

Conforme reiterados precedentes deste E. Conselho Superior da Magistratura, a natureza judicial do título apresentado não impede a sua qualificação registral quanto a aspectos extrínsecos ou aqueles que não foram objeto de exame e decisão pela autoridade jurisdicional.

O item 117, do Capítulo XX Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça é expresso acerca do dever do Oficial do Registro de Imóveis a tanto, como se constata de sua redação:

117. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou partícula, quer em atos judiciais.

Desta forma, o fato do título apresentado originar-se em decisão judicial não desnatura a obrigação do registrador realizar a qualificação do mesmo para fins de ingresso no registro, recusando o registro de atos que não cumpram os requisitos legais. Assim, o fato da carta de arrematação constar a arrematação de 100% do imóvel não impede a recusa de seu ingresso no registro, se constatada a não observância dos requisitos específicos da legislação registral.

Também deve ser anotado que a arrematação e a adjudicação não constituem modos originários de aquisição da propriedade, devendo observar, dentre outros, o princípio da continuidade registral.

Nesse cenário, tendo em vista que o executado é proprietário de 50% do imóvel e a coproprietária não figura nos autos, nem fora intimada de qualquer forma sobre os efeitos da arrematação, haveria clara ofensa ao princípio da continuidade registral, posto que metade do imóvel não é de propriedade do executado.

São diversos os precedentes desse Eg. Conselho Superior da Magistratura, sempre no sentido da impossibilidade de registro da carta de arrematação ou de adjudicação quando a propriedade imobiliária transmitida não se encontre em nome dos executados:

REGISTRO DE IMÓVEIS - TÍTULO JUDICIAL - CARTA DE ARREMATAÇÃO - PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM NOME DE TERCEIRO ESTRANHO À EXECUÇÃO - Falta de registro dos direitos dos executados no fólio real - Direito real de aquisição sobre o imóvel pertencente a terceiro - Vaga de garagem não especificada - Ofensa aos princípios registraes da continuidade, disponibilidade e da especialidade objetiva - Averbção de indisponibilidade que não constitui óbice à alienação judicial - Dúvida procedente - Recurso desprovido. (Apelação nº 1077741-71.2015.8.26.0100, Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças).

REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - RECUSA DO OFICIAL EM REGISTRAR CARTA DE ARREMATAÇÃO EXPEDIDA EM EXECUÇÃO DERIVADA DE AÇÃO DE COBRANÇA - Imóvel pertencente a terceiros - Ação e execução de ciência de apenas um deles - Penhora e arrematação da integralidade do imóvel - Inviabilidade do registro - Arrematação que constitui modo derivado de aquisição de propriedade - Ofensa ao princípio da continuidade - Recurso não provido.

(Apelação nº 0018338-33.2011.8.26.0100, José Renato Nalini).

Assim, a arrematação da integralidade do bem imóvel, sem que a coproprietária seja parte na ação executiva, impede o registro da transmissão.

Nem se diga que a natureza propter rem do débito que originou a execução na qual houve a arrematação autorizaria a quebra do princípio da continuidade registral.

O fato do débito decorrer da propriedade em si, aqui havida em condomínio, não traduz possibilidade de extensão dos efeitos da decisão judicial pela arrematação em face de quem não tenha sido parte do processo. Não é natureza do débito que autoriza a eficácia da transmissão judicial em relação ao proprietário que não tenha participado do processo, mas sim eventual decisão judicial que reconheça, expressamente, sua responsabilidade patrimonial na ação executiva.

Prevalece, assim, a recusa por ofensa ao princípio da continuidade registral.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso interposto.

RICARDO ANAFE

ACÓRDÃO

Publicado em: 28/04/2020

Apelação nº 1017975-51.2019.8.26.0196

Registro: 2020.0000108488

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017975-51.2019.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante BRUNO FRANCHINI GARCIA DE ANDRADE, é apelado 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: "Não conheceram do 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, 13 de fevereiro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1017975-51.2019.8.26.0196

Apelante: Bruno Franchini Garcia de Andrade

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

VOTO Nº 31.107

Registro de Imóveis - Dúvida Inversa - Título não prenotado - Descumprimento ao disposto no item 41.1, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - Recurso não conhecido.

1. Trata-se de apelação interposta por BRUNO FRANCHINI GARCIA DE ANDRADE contra r. sentença que julgou prejudicada a dúvida inversa por ausência de prenotação do título original para registro de hipoteca judicial.

O apelante sustenta que o ato de registro pretendido objetiva atender a supremacia do interesse público sobre o interesse privado, pois lastreado em decreto de utilidade pública; reforçou que caberá ao proprietário durante a execução do georreferenciamento apontar o local exato da linha de transmissão no seu imóvel, tendo trazido aos autos memorial descritivo e planta do imóvel, cumprindo a exigência do art. 225 da Lei de Registros Públicos; em arremate sustenta que o pleito atende toda a normativa administrativa e legal, sendo descabida a manutenção da sentença.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso.

É o relatório.

DECIDO.

2. O recurso não comporta conhecimento.

O apelante recorreu pretendendo o registro de hipoteca judicial prenotada em 23 de abril de 2019 e devolvida em 13 de maio de 2019 - sem suscitação de dúvida durante o lapso temporal da prenotação (apresentação de dúvida inversa apenas em 11 de junho de 2019).

A insurgência por dúvida inversa do apelante sem a existência de título prenotado é descabida - sendo possível a apresentação de título judicial oriundo de processo digital (por mandado judicial, carta de sentença judicial ou mesmo carta de sentença notarial). Diziam os Itens 41.1 e 41.2 do Capítulo XX das NSCGJ (antes da atualização normativa com vigência em 06/01/2019):

"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.(g.n) (...)

41.2. O registrador dispõe do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação das razões da dúvida, a contar do protocolo do pedido de suscitação, ou do recebimento dos autos de dúvida inversa. Tratando-se de dúvida inversa eletrônica, o prazo será contado na forma da "Nota" ao item 41.1".

No caso em exame, o título não fora remetido ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis, o que significa dizer que a suscitação não foi prenotada no protocolo do serviço imobiliário, como determina a Lei Regente (art. 198 da Lei nº 6.015/73) - fls. 1181/1182.

Como razão de decidir trago à colação julgado do E. Conselho Superior da Magistratura em situação idêntica a dos autos:

"(...) Tratando-se de dúvida não prenotada, o prazo de 30 dias previsto no art. 188 da Lei nº 6.015/73 há muito já está expirado, razão pela qual o interessado precisará apresentar o título novamente a registro, pois já ultrapassado o prazo da prenotação e, conseqüentemente, extinta a prioridade prevista no art. 182 da Lei Regente. Com efeito, o procedimento de dúvida é reservado à análise da dissensão do apresentante com os motivos que levaram à recusa do registro do título que, para essa finalidade, deverá ser objeto de protocolo, pois 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 nº 6.015/73). A necessidade de prévio protocolo do título, assim como da prenotação da dúvida (ainda que inversa), decorre de interpretação lógica da Lei nº 6.015/73 que, em seu art. 182, determina que todos os títulos tomarão no protocolo o número de ordem correspondente à sequência de apresentação; em seu art. 198, e incisos, dispõe sobre a anotação da dúvida no Livro nº 1 Protocolo, para conhecimento da prorrogação do prazo da prenotação; e, em seu art. 203, prevê os efeitos do julgamento da dúvida em relação ao registro e, em consequência, ao resultado da qualificação realizada depois da respectiva prenotação do título. Diante disso, não se admite dúvida para a análise do resultado de título cuja prenotação e, conseqüentemente, a prioridade, estão extintas. A ausência de prenotação da dúvida prejudica o seu exame, já que, ainda que julgada improcedente, o título não terá a prioridade garantida por lei e precisará ser reapresentado. Ante o exposto, não conheço do recurso." (CSM, Apelação nº 1007913-07.2017.8.26.0071, data do julgamento 1º de novembro de 2019).

3. Ante o exposto, não conheço do recurso.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Publicado em: 28/04/2020

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1000958-29.2018.8.26.0457 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Pirassununga - Apelante: Osmar Gonçalves - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pirassununga - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Não conheceram do recurso. V. U. - REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. AUSÊNCIA DE PRENOTAÇÃO DO TÍTULO. RECURSO NÃO CONHECIDO. - Adv: Jose Fantinato (OAB: 34261/SP) - Paulo José da Fonseca

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 27/04/2020

Publicado em: 28/04/2020

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 27/04/2020

Apelação Cível 2

1003813-76.2018.8.26.0296; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Jaguariúna; 1ª Vara Cível; Dúvida; 1003813-76.2018.8.26.0296; Registro de Imóveis; Apelante: S. A. F.; Advogado: Ricardo Jose Bellem (OAB: 108334/SP); Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

1006929-86.2019.8.26.0577; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de São José dos Campos; 8ª Vara Cível; Dúvida; 1006929-86.2019.8.26.0577; Registro de Imóveis; Apelante: Maria Léa Rita Otranto; Advogada: Maria Léa Rita Otranto (OAB: 304472/SP); Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São José dos Campos; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 27/04/2020

Publicado em: 28/04/2020

PROCESSOS DISTRIBUÍDOS EM 27/04/2020

Apelação Cível 1

1000614-42.2018.8.26.0459; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Conselho Superior de Magistratura; RICARDO ANAFE (CORREGEDOR GERAL); Foro de Pitangueiras; 1ª Vara; Dúvida; 1000614-42.2018.8.26.0459; Registro de Imóveis; Recorrente: Itamar Aparecido Zuquette; Advogado: Kleberson Rodrigo Grassi (OAB: 396474/SP); Recorrido: Sebastião José Duarte Moreira; Ficam as partes intimadas para manifestarem-se acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pela Resolução 772/2017, ambas do Órgão Especial deste Tribunal

[↑ Voltar ao índice](#)

PAUTA PARA A 8ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Publicado em: 28/04/2020

PAUTA PARA A 8ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

(PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013)

(...)

DÚVIDAS REGISTRÁRIAS - PROCESSOS DIGITAIS

17. Nº 1004462-94.2019.8.26.0073 - APELAÇÃO - AVARÉ - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Nutrien Ag Solutions Indústria e Comércio de Produtos Agrícolas Ltda. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré. Advogados: CRISTIANO TAMURA VIEIRA GOMES - OAB/SP nº 227.163 e FERNANDA MARIA PRESTES SILVERIO - OAB/SP nº 257.260.

18. Nº 1004685-12.2019.8.26.0408 - APELAÇÃO - OURINHOS - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelantes: Marcio Martins Romera e outros. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ourinhos. Advogados: DIEGO GAMA DA SILVA JARDIM - OAB/SP nº 325.826 e MARLON BRITO BOMTEMPO - OAB/SP nº 417.814.

19. Nº 1006652-49.2019.8.26.0099 - APELAÇÃO - BRAGANÇA PAULISTA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Rosana Torres de Lima. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Bragança Paulista. Advogada: DALVA REGINA GODOI BORTOLETTO - OAB/SP nº 118.390.

20. Nº 1020648-60.2019.8.26.0602 - APELAÇÃO - SOROCABA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Derci Sacconi Machado. Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sorocaba. Advogados: PATRÍCIA FERNANDA RODRIGUES DEL MASTRO - OAB/SP nº 185.950 e VICENTE CALVO RAMIRES JUNIOR - OAB/SP nº 249.400.

21. Nº 1023458-08.2019.8.26.0602 - APELAÇÃO - SOROCABA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Rosanne Loebmann. Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sorocaba. Advogada: LAÍSA SANTOS DA SILVA - OAB/SC nº 50.286.

22. Nº 1065195-45.2019.8.26.0002 - APELAÇÃO - CAPITAL - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Sonia Regina Malfi. Apelado: 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital. Advogada: SHEILA SHIMADA - OAB/SP nº 322.241.

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS ENTRADOS EM 16/04/2020

Publicado em: 28/04/2020

PROCESSOS ENTRADOS EM 16/04/2020

1003813-76.2018.8.26.0296; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Jaguariúna; Vara: 1ª Vara Cível; Ação : Dúvida; Nº origem: 1003813-76.2018.8.26.0296; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: S. A. F.; Advogado: Ricardo Jose Bellem (OAB: 108334/SP);

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS ENTRADOS EM 22/04/2020

Publicado em: 28/04/2020

PROCESSOS ENTRADOS EM 22/04/2020

1006929-86.2019.8.26.0577; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: São José dos Campos; Vara: 8ª Vara Cível; Ação : Dúvida; Nº origem: 1006929-86.2019.8.26.0577; Assunto: Registro de Imóveis; Apelante: Maria Léa Rita Otranto; Advogada: Maria Léa Rita Otranto (OAB: 304472/SP); Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São José dos Campos;

[↑ Voltar ao índice](#)

PROCESSOS ENTRADOS EM 24/04/2020

Publicado em: 28/04/2020

1000614-42.2018.8.26.0459; Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011; Apelação Cível; Comarca: Pitangueiras; Vara: 1ª Vara; Ação : Dúvida; Nº origem: 1000614-42.2018.8.26.0459; Assunto: Registro de Imóveis; Recorrente: Itamar Aparecido Zuquette; Advogado: Kleberon Rodrigo Grassi (OAB: 396474/SP); Recorrido: Sebastião José Duarte Moreira;

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 29/04/2020

Apelação nº 1070781-60.2019.8.26.0100

Registro: 2020.0000107499

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1070781-60.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ANTÔNIO FERNANDO DA SILVA, 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: "Deram provimento ao recurso para afastar a recusa do registro, 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, 6 de fevereiro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1070781-60.2019.8.26.0100

Apelante: Antônio Fernando da Silva

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

VOTO Nº 31.084

Registro de imóveis - Dúvida julgada procedente - Condomínio edilício - Vaga de garagem de propriedade de pessoa que não é titular de outra unidade autônoma - Nova alienação - Instrumento único de instituição e de convenção do condomínio que indica se tratar de edifício de uso misto - Recurso provido.

Vistos.

1. Trata-se de apelação interposta por Antonio Fernando da Silva contra r. sentença que julgou a dúvida procedente e manteve a recusa do Sr. 4º Oficial do Registro de Imóveis da Capital em promover o registro de escritura pública de compra e venda da vaga de garagem consistente no "Box 17" do 2º Subsolo do Edifício Iraque, objeto da matrícula nº 77.811, em razão da Convenção do Condomínio não conter dispositivo que autorize a alienação de garagem a quem não for proprietário de unidades autônomas.

O apelante alegou, em suma, que o atual proprietário adquiriu a vaga de garagem em arrematação promovida em ação judicial e registrou a aquisição sem ser proprietário de outra unidade autônoma. Disse que o edifício é composto por unidades autônomas de uso misto e que a convenção do condomínio não veda a alienação das vagas de garagem aos não proprietários de outras unidades com uso de natureza distinta. Esclareceu que a arrematação foi registrada na matrícula aberta para a vaga de garagem e que não há vedação para a nova alienação que se pretende registrar. Requereu o provimento do recurso para que seja promovido o registro da compra e venda (fls. 92/99).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 119/120).

É o relatório.

2. Como se verifica no v. acórdão prolatado por este Col. Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível nº 1090191-75.2017.8.0100, da Comarca de São Paulo, j. 24/7/2018, de que foi relator o Excelentíssimo Desembargador Pinheiro Franco, o condomínio edilício é composto por partes de propriedade comum e de partes de propriedade privativa dos condôminos.

As partes de propriedade privativa, que são as unidades autônomas, podem consistir em apartamentos residenciais, escritórios, salas, lojas, sobrelojas, casas ou abrigos de veículos (arts. 1.331 do Código Civil e 8º, alínea "a", da Lei nº 4.591/64), conforme a definição de sua natureza contida na instituição e especificação do condomínio.

Nos edifícios-garagem a que se refere o art. 1º, § 3º, da Lei nº 4.591/64 as unidades autônomas são vagas de garagem a que se vinculam frações ideais do terreno e das coisas de uso comum, ou seja, sua propriedade não é ligada à de unidade autônoma de outra natureza, e diante da espécie do condomínio não existe restrição para que sejam livremente alienadas pelo proprietário.

Nos demais edifícios, ou seja, naqueles em que as unidades autônomas são apartamentos, lojas, sobrelojas, escritórios e casas, a propriedade das garagens se vincula à da outra unidade autônoma a que corresponder, ou que tiver igual proprietário, como previsto no § 1º do art. 2º da Lei nº 4.591/64.

Desse modo, não é o fato de se revestir da forma de unidade autônoma, com matrícula exclusiva, que torna a garagem livremente alienável.

Ao contrário, para ser alienada de forma livre a garagem deve integrar edifício-garagem, ou de uso misto.

Nos condomínios que não forem edifícios-garagem, ou de uso misto, a alienação de vaga de garagem para terceiros, não condôminos, depende de expressa autorização na convenção, como previsto na parte final do § 1º do art. 1.331 do Código Civil.

Neste caso concreto, foi apresentada para registro escritura pública de compra e venda da vaga de garagem consistente no "Box 17" do 2º Subsolo do "Edifício Iraque", objeto da matrícula nº 77.811, em que o apelante figura como vendedor (fls. 14/17).

A certidão da matrícula nº 77.811, juntada às fls. 46/52, demonstra que o apelante, que não era proprietário de outra unidade autônoma no edifício (fls. 2), adquiriu a vaga de garagem mediante registro de arrematação realizada em ação judicial movida contra a anterior proprietária, Pirâmides Brasília S.A. Indústria e Comércio.

A arrematação da vaga de garagem pelo apelante foi registrada em 5 de maio de 2014, sem que exista nos autos notícia de restrição imposta para a posterior alienação voluntária.

Ademais, não há notícia de que o condomínio, por qualquer meio, se opôs ao exercício da propriedade do "Box 17" como correspondendo ao domínio sobre unidade autônoma situada em edifício de uso misto, ou seja, composto por escritórios, lojas e garagens.

A natureza mista do condomínio "Edifício Iraque", por sua vez, não é afastada pelo instrumento de instituição e de convenção que prevê que é composto por escritórios, lojas e vagas de garagem (fls. 53/74).

As vagas de garagem, localizadas no primeiro, segundo e terceiros subsolos, são tratadas na convenção do condomínio como unidades autônomas desvinculadas dos escritórios.

Apesar de pouco claro, o instrumento de instituição e convenção do condomínio especifica as garagens e suas

vinculações com as áreas comuns de cada um dos três subsolos em que localizadas, sem considerar para essa finalidade as demais áreas comuns do edifício.

Assim decorre da previsão de que a participação das garagens do primeiro subsolo nas áreas comuns foram calculadas sobre o total de 781m² (fls. 66), as áreas comuns atribuídas às garagens do segundo subsolo foram calculadas sobre o total de 811,20m² (fls. 66), e as áreas comuns atribuídas às garagens do terceiro subsolo foram calculadas sobre área total de 811,20m².

O instrumento único de instituição e convenção reitera a desvinculação das áreas comuns das garagens com as demais áreas do condomínio de uso dos proprietários dos escritórios e lojas ao prever:

"PARÁGRAFO ÚNICO - As partes de uso comum das garagens (pátios internos de manobras) referentes aos três subsolos, são totalmente independentes das partes de uso comum do restante do Edifício e não se consideram destacadas do total das áreas exclusivas garagens, por se tratar de vagas ideais e não delimitadas entre si" (fls. 67).

Além disso, o instrumento de instituição e convenção do condomínio diz que é composto por unidades autônomas de propriedade exclusiva que consistem em escritórios, sobrelojas, uma loja com garagem, e mais três subsolos com sessenta e oito garagens "...que se destinam aos fins compatíveis com a sua natureza" (fls. 57).

Portanto, in casu, o "Box 17" do segundo subsolo do edifício já é de propriedade de condômino não titular de qualquer outra unidade autônoma, ao passo que o instrumento único de instituição e de convenção do condomínio não afasta a caracterização do edifício como destinado para uso misto de escritórios, lojas e garagens, o que permite o registro da escritura de compra e venda.

Ressalva-se, contudo, que eventual litígio relativo à natureza das vagas de garagem como unidades autônomas em edifício de uso misto, se vier a existir, deverá ser solucionado em ação própria, de que participe o condomínio, cujo resultado prevalecerá para todos os efeitos.

Por fim, o procedimento de dúvida não comporta a condenação dos interessados no pagamento de verbas da sucumbência em razão de sua natureza administrativa (art. 204 da Lei nº 6.015/73), o que torna prejudicado o pedido de assistência judiciária formulado pelo apelante.

3. Ante o exposto, dou provimento ao recurso para afastar a recusa do registro.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 29/04/2020

Apelação nº 1099693-67.2019.8.26.0100

Registro: 2020.0000211828

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1099693-67.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RENAN LOPES MACHADO, é apelado 4º 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. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL),

MAGALHÃES COELHO(PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE).

São Paulo, 16 de março de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1099693-67.2019.8.26.0100

Apelante: Renan Lopes Machado

Apelado: 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

VOTO Nº 31.115

Registro de Imóveis - Registro de escritura de doação - 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 Renan Lopes Machado contra a r. sentença (fl. 58/61) que julgou prejudicada a dúvida suscitada pelo Oficial do 4º Registro de Imóveis da Capital /SP ante a irresignação apenas parcial das exigências. O apelante aduz em síntese, que o bem foi adquirido com valores exclusivos do doador; que o regime de bens do casamento era de separação legal obrigatória e que por isso não se aplica ao caso em tela a Súmula nº 377 do STF; salienta que a súmula aplica-se exclusivamente, em casos de dissolução da sociedade conjugal, para evitar o enriquecimento sem causa dos cônjuges; que a escritura com declaração é dotada de fé pública e portanto, a declaração de bens exclusivos é que deve ser desconstituída.

O Ministério Público em primeiro grau exarou parecer pela procedência da dúvida (fl. 54/57).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso, por tratar-se de irresignação parcial. Conhecida a apelação, opinou pelo não provimento.

É o relatório.

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

O Oficial do 4º Registro de Imóveis da Capital apresentou nota devolutiva com duas exigências: a) Com a reapresentação desta escritura a esta Serventia, tendo em vista a consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com resultado positivo em nome de Neuza Schwantes, por determinação do Juízo da 6ª Vara de Execuções Federais, nos autos da execução fiscal, processo nº 200061820642266, para que se possa proceder ao registro da doação, é necessário que a declaração contida nesta escritura de que o imóvel é bem exclusivo do doador Edgar Oswaldo Schwantes, seja reconhecida pelo Juízo que determinou a indisponibilidade. b) Superada as exigências acima o valor total das custas e emolumentos da presente escritura de doação, calculados com base na Lei Estadual nº11.331/02, importa em R\$3.792,83, tendo sido depositada a importância de R\$55,34, restando um saldo remanescente a ser recolhido R\$3.737,49.

O interessado impugnou apenas a primeira exigência, não se insurgindo contra a necessidade de recolhimento do depósito prévio dos emolumentos para ingresso do título.

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 fólio 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

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

Publica para conhecimento geral a Resolução nº 314/2020

Publicado em: 29/04/2020

COMUNICADO Nº 60/2020

A PRESIDÊNCIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, publica para conhecimento geral a Resolução nº 314/2020 do Conselho Nacional de Justiça:

[Clique aqui](#) e leia a publicação na íntegra.

[↑ Voltar ao índice](#)

COMUNICA aos Senhores Magistrados, Dirigentes e Servidores das Unidades Judiciais da Primeira Instância que Será disponibilizada a fila de processo "Sugestão de Vinculação a Temas de Precedentes"

Publicado em: 29/04/2020

COMUNICADO CG Nº 301/2020

A Corregedoria Geral da Justiça, em razão da implantação da ferramenta de inteligência artificial LEIA (Legal Intelligent Advisor), **COMUNICA** aos Senhores Magistrados, Dirigentes e Servidores das Unidades Judiciais da Primeira Instância que,

1) Será disponibilizada a fila de processo "Sugestão de Vinculação a Temas de Precedentes", nos fluxos abaixo indicados:

Descrição do fluxo

Execução Fiscal Eletrônica

Cível - Atos

Família e Sucessões - Atos

Registros Públicos - Atos

Fazenda Pública - Atos

Especial Relativo ao Idoso - Atos

Falência e Recuperação Judicial - Atos

Infância e Juventude Cível - Atos

Juizado Especial Cível - Atos

Juizado Especial da Fazenda Pública - Atos

Acidente de Trabalho - Atos

Setor de Execuções Contra a Fazenda Pública - Atos

Execuções Fiscais Municipais - Atos

Execuções Fiscais Estaduais - Atos

Execuções Fiscais Federais - Atos

Corregedoria Cartórios Extrajudiciais - Atos

Ações Coletivas - Atos

Previdenciário Cível - Atos CIVEL

2) A ferramenta identificará e copiará os processos candidatos a Temas validados pelo Núcleo de Gerenciamento de Precedentes (NUGEP) do Tribunal para a fila acima, indicando o número dos Temas na coluna "Observação da Fila". Em uma primeira fase foram selecionados 50 Temas de Repercussão Geral (STF) e de Recursos Repetitivos (STJ) indicados pelo NUGEP;

3) As unidades que pretendam valer-se da ferramenta deverão analisar os processos disponibilizados no prazo de 60 (dias), utilizando as opções disponíveis na fila (Sobrestar, Emitir Decisão, Emitir Sentença, Remover Cópia);

4) Foram disponibilizados os modelos institucionais de decisão para suspensão do processo, conforme lista a seguir:



5) Para eventual levantamento dos Temas e prosseguimento da ação foi disponibilizado modelo de despacho institucional:



6) As Unidades Judiciais poderão criar modelos de grupo na categoria "Decisão", desde que utilizadas as movimentações do item 4, bem como na categoria "Despacho", com a movimentação especificada no item 7;

7) Após a decisão que determine a suspensão, a Serventia lançará a movimentação relacionada ao tema, conforme os códigos divulgados pelo Núcleo de Gerenciamento de Precedentes da Presidência (NUGEP) nos comunicados divulgados por e-mail ou DJE;

8) Após o despacho de levantamento da suspensão, a Serventia lançará a movimentação Código 55555-Levantamento da Suspensão/Sobrestamento (Repercussão Geral/Demandas Repetitivas).

Dúvidas: spi.diagnostico@tjsp.jus.br (23, 27 e 29/04/2020)

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 30/04/2020

Agravo Interno Cível nº 1004656-53.2017.8.26.0271/50000

Registro: 2019.0001054550

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1004656-53.2017.8.26.0271/50000, da Comarca de Itapevi, em que são agravantes AMAURI GIANELLI DE TOLEDO e CLEONICE DA SILVA DE TOLEDO, é agravado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITAPEVI.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram do 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, 10 de dezembro de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Agravo Interno Cível nº 1004656-53.2017.8.26.0271/50000

Agravantes: Amauri Gianelli de Toledo e Cleonice da Silva de Toledo

Agravado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itapevi

VOTO Nº 38.015

Registro de Imóveis - Dúvida - Agravo interposto contra acórdão proferido pelo Conselho Superior da Magistratura - Pedido subsidiário de remessa ao Superior Tribunal de Justiça - Recurso processado como agravo interno, por decisão que restou irrecorrida - Via eleita inadequada - Agravo interno contra decisão de órgão colegiado é manifestamente incabível - Hipótese não abarcada pelo art. 253 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça - Agravo não conhecido.

O presente recurso foi interposto contra o v. Acórdão que, ante a falta de apresentação do título original ao Oficial de Registro de Imóveis, deu por prejudicada a dúvida e não conheceu da apelação interposta.

Nos termos da r. decisão proferida pelo l. Desembargador Presidente do E. Tribunal de Justiça[1], que restou irrecorrida, foi determinado o cadastramento do recurso como agravo interno, sendo remetidos os autos a este Relator.

Alega o recorrente, em síntese, que os documentos necessários à apreciação do mérito da dúvida foram disponibilizados ao Sr. Oficial registrador, razão pela qual seria cabível o conhecimento e processamento da apelação interposta.

O agravo interno, contudo, não pode ser admitido.

Assim se afirma, pois o presente processo tem natureza administrativa, sendo igualmente administrativas as atividades processuais desenvolvidas em primeira instância e nesta instância recursal, incluindo, por evidente, o v. acórdão proferido, contra o qual o recorrente se insurge.

A rigor, por se tratar de decisão administrativa proferida no âmbito de revisão por órgão superior, não se concebe, sequer, novo exame nesta mesma esfera.

E ainda que assim não fosse, a via eleita pelo ora agravante é inadequada para se insurgir contra o v. acórdão proferido nos autos. O art. 1.021 do Código de Processo Civil estabelece, de forma taxativa, o cabimento do agravo interno contra decisão do relator e não abrange hipótese de sua interposição contra acórdão, ou seja, julgamento proferido pelo colegiado. Esse é o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO CONTRA ACÓRDÃO DE TURMA JULGADORA. RECURSO MANIFESTAMENTE INCABÍVEL. ERRO GROSSEIRO INESCUSÁVEL. 1. O AGRAVO REGIMENTAL INTERPOSTO CONTRA DECISÃO DE ÓRGÃO COLEGIADO É MANIFESTAMENTE INCABÍVEL. 2. Consoante os termos do art. 1021 do novo CPC e 258 do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, somente cabe agravo interno contra decisum monocrático, sendo manifestamente inadmissível sua interposição contra decisão colegiada. 3. Existência de erro grosseiro, o que

inviabiliza a aplicação do princípio da fungibilidade e, conseqüentemente, seu recebimento como embargos de declaração. Agravo Interno não conhecido. (AgInt nos EDcl no AgRg no Agravo em Recurso Especial nº 820.922- SP, Rel. Min. Humberto Martins, j. 07.04.2016)".

Por outro lado, a hipótese de cabimento do agravo interno a que se refere o caput do art. 253 do Regimento deste Tribunal de Justiça, em se tratando de matéria administrativa, exige expressa previsão em lei, circunstância que também não ampara a vertente pretensão recursal. Sobre o tema, assim já ficou decidido:

REGISTRO DE IMÓVEIS. AVERBAÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO PELO CORREGEDOR GERAL. AGRAVO INTERNO DIRIGIDO AO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA. NÃO CONHECIMENTO. - O agravo interno a que se refere o caput do art. 253 do Regimento deste Tribunal de Justiça, em matéria administrativa, exige expressa previsão em lei. - Os casos de averbação nos registros públicos são da competência recursória do Corregedor Geral da Justiça paulista (art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo). Exceção: art. 6º do Provimento n. 44/2015 do eg. CNJ. - O Corregedor Geral da Justiça de São Paulo detém o poder de decidir, em última instância administrativa, as questões referentes a averbação registrária e, ut in pluribus, as de registro stricto sensu. - Verdade é que, entre nós, por força de uma tradição longínqua, as dúvidas registrais - restritas, como visto, aos atos de registro em acepção própria - são objeto da competência recursal do Conselho Superior da Magistratura paulista. Mas isto não retira, simpliciter, do Corregedor Geral o atributo dessa referida soberania, ainda que, nos casos dos recursos de dúvidas, as decisões casuísticas sejam, real ou potencialmente, colegiadas, e possam até, alguma vez (quod raro accidit), contrariar o entendimento do Corregedor Geral. - Essa limitada competência do Conselho Superior de São Paulo em matéria de registros públicos não instaura um bifrontismo fiscalizador e normativo desses registros, certo que compete soberanamente ao Corregedor Geral a fiscalização dos registros (potestas regiminis tabularum) e, nos estritos termos legais, o exercício tanto do poder de expedir-lhes normas técnicas (inc. XIV do art. 30 da Lei n. 8.935, de 18-11-1994), quanto do de para eles enunciar diretivas ou recomendações (normatividade soft). - Sinal eloquente desta preservação competencial da Corregedoria está em que o Conselho Superior paulista, prestigiado embora e honrado pelo reconhecimento de uma auctoritas firmada ao largo de sua história, não tem poder para emanar decisões normativas dos registros. Não conhecimento do recurso de agravo. (TJSP; Agravo de Instrumento 1037729-78.2016.8.26.0100; Relator (a): Ricardo Dip (Pres. da Seção de Direito Público); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 21/02/2017; Data de Registro: 18/04/2017).

De rigor, portanto, o reconhecimento da manifesta inadmissibilidade do presente agravo interno, eis que incabível sua interposição.

Nesses termos, pelo meu voto, não conheço do recurso.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

ACÓRDÃO

Publicado em: 30/04/2020

Apelação nº 1019870-44.2018.8.26.0564

Registro: 2020.0000107504

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019870-44.2018.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante JEAN CARLOS ROCHA CORREA, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram do 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, 13 de fevereiro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1019870-44.2018.8.26.0564

Apelante: Jean Carlos Rocha Correa

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Bernardo do Campo

VOTO Nº 31.106.

Registro de Imóveis - Dúvida Inversa - Título não prenotado - Descumprimento ao disposto no item 41.1, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - Recurso não conhecido.

1. Trata-se de apelação interposta por JEAN CARLOS ROCHA CORREA contra r. sentença (fls. 363/365) que, no julgamento de dúvida inversa, manteve em procedimento extrajudicial de usucapião as exigências formuladas pelo Registrador de Imóveis e Anexos da Comarca de São Bernardo do Campo.

O apelante sustenta ter cumprido todas as exigências indicadas pelo Registrador no curso do expediente administrativo; alega que as provas produzidas mostravam-se suficientes para continuidade do procedimento extrajudicial de usucapião, sendo indispensável a certificação da Municipalidade e demais providências para exata localização do imóvel.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

DECIDO.

2. O recurso não comporta conhecimento.

Atento aos documentos dos autos, resta claro que o título apresentado e prenotado em 19/06/2018 - com exigências formuladas em 04/07/2018 - não foi impugnado tempestivamente, pois suscitada a dúvida inversa apenas 01/08/2018 - ou seja, não existia prenotação válida à época do pedido administrativo. Diziam os Itens 41.1 e 41.2 do Capítulo XX das NSCGJ (antes da atualização normativa com vigência em 06/01/2019):

"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.(g.n) (...)

41.2. O registrador dispõe do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação das razões da dúvida, a contar do protocolo do pedido de suscitação, ou do recebimento dos autos de dúvida inversa. Tratando-se de dúvida inversa eletrônica, o prazo será contado na forma da "Nota" ao item 41.1".

Como razão de decidir trago à colação julgado do E. Conselho Superior da Magistratura em situação idêntica a dos autos:

"(...) Tratando-se de dúvida não prenotada, o prazo de 30 dias previsto no art. 188 da Lei nº 6.015/73 há muito já está expirado, razão pela qual o interessado precisará apresentar o título novamente a registro, pois já ultrapassado o prazo da prenotação e, conseqüentemente, extinta a prioridade prevista no art. 182 da Lei Regente. Com efeito, o procedimento de dúvida é reservado à análise da dissensão do apresentante com os motivos que levaram à recusa do registro do título que, para essa finalidade, deverá ser objeto de protocolo, pois 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 nº 6.015/73). A necessidade de prévio protocolo do título, assim como da

prenotação da dúvida (ainda que inversa), decorre de interpretação lógica da Lei nº 6.015/73 que, em seu art. 182, determina que todos os títulos tomarão no protocolo o número de ordem correspondente à sequência de apresentação; em seu art. 198, e incisos, dispõe sobre a anotação da dúvida no Livro nº 1 Protocolo, para conhecimento da prorrogação do prazo da prenotação; e, em seu art. 203, prevê os efeitos do julgamento da dúvida em relação ao registro e, em consequência, ao resultado da qualificação realizada depois da respectiva prenotação do título. Diante disso, não se admite dúvida para a análise do resultado de título cuja prenotação e, conseqüentemente, a prioridade, estão extintas. A ausência de prenotação da dúvida prejudica o seu exame, já que, ainda que julgada improcedente, o título não terá a prioridade garantida por lei e precisará ser reapresentado. Ante o exposto, não conheço do recurso." (CSM, Apelação nº 1007913-07.2017.8.26.0071, data do julgamento 1º de novembro de 2019).

3. Ante o exposto, não conheço do recurso.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

[↑ Voltar ao índice](#)

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Publicado em: 30/04/2020

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1000608-76.2019.8.26.0337 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Mairinque - Apelante: Tersi Ferreira Bueno - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mairinque - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida, afastando as exigências e determinando a averbação dos leilões negativos e o registro da escritura de compra e venda na matrícula 3.823, do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Mairinque, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PUBLICAÇÃO DE EDITAL EM JORNAL DE GRANDE CIRCULAÇÃO E NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES - LEILÕES PELAS MODALIDADES VIRTUAL E PRESENCIAL REALIZADOS EM LOCAL DIVERSO DO IMÓVEL - INEXISTÊNCIA DE REGRA LEGAL A IMPOR A REALIZAÇÃO DO LEILÃO PRESENCIAL NO LOCAL DO IMÓVEL - INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 879, II, E 882, CPC, E ART. 27, CAPUT, DA LEI Nº 9.514/1997 - DÚVIDA IMPROCEDENTE - RECURSO PROVIDO PARA DETERMINAR A AVERBAÇÃO DOS LEILÕES NEGATIVOS E O REGISTRO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. - Advs: Tersi Ferreira Bueno (OAB: 394638/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

RESULTADO DA 8ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 28/04/2020

Publicado em: 30/04/2020

RESULTADO DA 8ª SESSÃO VIRTUAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 28/04/2020

(PROVIMENTO CSM nº 2.062/2013)

(...)

DÚVIDAS REGISTRÁRIAS - PROCESSOS DIGITAIS

17. Nº 1004462-94.2019.8.26.0073 - APELAÇÃO - AVARÉ - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Nutrien Ag Solutions Indústria e Comércio de Produtos Agrícolas Ltda. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré. Advogados: CRISTIANO TAMURA VIEIRA GOMES - OAB/SP nº 227.163 e FERNANDA MARIA PRESTES SILVERIO - OAB/SP nº 257.260. - Negaram provimento ao recurso, v.u.

18. Nº 1004685-12.2019.8.26.0408 - APELAÇÃO - OURINHOS - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelantes: Marcio Martins

Romera e outros. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ourinhos. Advogados: DIEGO GAMA DA SILVA JARDIM - OAB/SP nº 325.826 e MARLON BRITO BOMTEMPO - OAB/SP nº 417.814. - Negaram provimento ao recurso, v.u.

19. Nº 1006652-49.2019.8.26.0099 - APELAÇÃO - BRAGANÇA PAULISTA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Rosana Torres de Lima. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Bragança Paulista. Advogada: DALVA REGINA GODOI BORTOLETTO - OAB/SP nº 118.390. - Deram provimento ao recurso, v.u.

20. Nº 1020648-60.2019.8.26.0602 - APELAÇÃO - SOROCABA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Derci Sacconi Machado. Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sorocaba. Advogados: PATRÍCIA FERNANDA RODRIGUES DEL MASTRO - OAB/SP nº 185.950 e VICENTE CALVO RAMIRES JUNIOR - OAB/SP nº 249.400. - Negaram provimento ao recurso, v.u.

21. Nº 1023458-08.2019.8.26.0602 - APELAÇÃO - SOROCABA - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Rosanne Loebmann. Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sorocaba. Advogada: LAÍSA SANTOS DA SILVA - OAB/SC nº 50.286. - Negaram provimento ao recurso, v.u.

22. Nº 1065195-45.2019.8.26.0002 - APELAÇÃO - CAPITAL - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Sonia Regina Malfi. Apelado: 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital. Advogada: SHEILA SHIMADA - OAB/SP nº 322.241. - Não conheceram do recurso e julgaram a dúvida prejudicada, v.u.

[↑ Voltar ao índice](#)

Publica para conhecimento geral a Recomendação nº 64/2020 do Conselho Nacional de Justiça

Publicado em: 30/04/2020

COMUNICADO Nº 62/2020 A PRESIDÊNCIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, publica para conhecimento geral a Recomendação nº 64/2020 do Conselho Nacional de Justiça:

[Clique aqui](#) e leia a publicação na íntegra.

[↑ Voltar ao índice](#)

Autorizou a transferência do feriado do dia 13/05 para o dia 04/05, na Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo

Publicado em: 30/04/2020

PROCESSO Nº 2020/45177 - SANTA CRUZ DO RIO PARDO

O Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente do Tribunal de Justiça, em 29/04/2020, autorizou a transferência do feriado do dia 13/05 para o dia 04/05, na Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, somente em 2020.

[↑ Voltar ao índice](#)



Praça João Mendes, 52
Conjunto 1102 - 11º Andar
Centro - São Paulo/SP
CEP 01501-000
Fone: (11) 3293-1535
Fax: (11) 3293-1539
redacao@arpensp.org.br

Atenção:

Este arquivo eletrônico não pode ser transferido a terceiros ou a qualquer pessoa que não integre a Equipe de prepostos do Assinante, pena de violação de direitos protegidos por lei.

Nota de responsabilidade:

Texto extraído do Diário Oficial Judiciário do Estado de São Paulo

Produção:

Assessoria de Comunicação da Arpen-SP

Desenvolvimento:

Webcartórios - Seu cartório na internet