

Martha El Debs

# CARTÓRIOS SÃO PAULO

***Preparação para 2ª fase***

• **Decisões** • **Enunciados** • **Questões**  
(dissertação, peças práticas e discursivas)

**4ª edição**  
Revista, ampliada  
e atualizada

2022

 EDITORA  
*Jus*PODIVM  
[www.editorajuspodivm.com.br](http://www.editorajuspodivm.com.br)

PARTE 1

DECISÕES DO  
**CONSELHO**  
**SUPERIOR DA**  
**MAGISTRATURA**  
DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

# 1.1 DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DO ESTADO DE SÃO PAULO – ANO 2022

## 1.1.1 REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO DE NOTAS

### CARTA DE ADJUDICAÇÃO

#### PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1020218-83.2020.8.26.0405

Registro: 2021.0000973512

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 1020218-83.2020.8.26.0405**, da Comarca de **Osasco**, em que é apelante **DEPARTAMENTO DE ÁGUAS E ENERGIA ELÉTRICA – DAEE.**, é apelado **SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO**.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**Negaram provimento, 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, 22 de novembro de 2021.

**RICARDO ANAFE**

Corregedor Geral da Justiça e Relator

**Apelação Cível nº 1020218-83.2020.8.26.0405**

**Apelante: Departamento de Águas e Energia Elétrica - Daee.**

**Apelado: Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Osasco**

#### VOTO Nº 31.649

**Registro de Imóveis – Dúvida – Carta de Adjudicação expedida nos autos de ação de desapropriação – Aquisição originária da propriedade – Incerteza quanto à exata localização, no solo, da área desapropriada – Ofensa ao princípio da especialidade objetiva – Óbice mantido – Dúvida julgada procedente – Nega-se provimento à apelação.**

1. Trata-se de apelação interposta pelo *Departamento de Águas e Energia Elétrica DAEE* contra a sentença proferida pela MM.<sup>a</sup> Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos de Osasco/SP, que julgou procedente a dúvida suscitada para o fim de manter a exigência de que seja aditada a carta de adjudicação extraída dos autos da ação de desapropriação (Processo nº 0041371-30.1999.8.26.0405), que tramitou perante a 8ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, para possibilitar a identificação da exata localização da parte desapropriada do imóvel matriculado sob nº 31.462 junto à referida serventia imobiliária (fl. 173/174).

A apelante afirma, em síntese, que o laudo pericial realizado no processo judicial descreve com clareza as medidas, as confrontações e a localização exata do imóvel desapropriado. Alega que as plantas constantes dos autos trazem a necessária certeza quanto à localização da área em relação às quadras municipais 43, 34 e 26 do denominado Jardim Piratininga. Acrescenta que a desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade, o que permite a averbação do desfalque da área desapropriada independentemente da complementação do título (fl. 180/183).

A Doutra Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 205/208).

É o relatório.

2. De início, saliente-se que a origem judicial do título não impede a sua qualificação nem implica desobediência, como está no item 117 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça e, no mais, é lição corrente deste Conselho Superior da Magistratura (mencione-se, por brevidade, o decidido na Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453, j. 25.2.2016). Observe-se, ademais, que *in casu* se trata, verdadeiramente, de título judicial (passível, portanto, de qualificação), e não de ordem judicial (hipótese em que o cumprimento seria coativo e independeria do exame de legalidade próprio da atividade registral).

Destarte, para análise da regularidade da exigência formulada pelo registrador, deve-se considerar o disposto no art. 176, inciso II, “3”, da Lei de Registros Públicos:

*“Art. 176 - 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.*

(...)

*II - são requisitos da matrícula:*

(...)

*3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:*

*a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;*

*b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver”.*

Já o art. 225 da mesma Lei assim prevê:

*“Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.*

(...)

*§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior”.*

Referidas normas externam o princípio da especialidade e destinam-se a assegurar que a totalidade dos imóveis esteja precisamente individualizada. A identificação há de ser tal que aquele que a lê possa ter integrais condições de identificar os limites da área imobiliária objeto da matrícula, em perfeita obediência ao princípio da especialidade objetiva.

No caso concreto, diversamente do quanto entendido pela recorrente, não foi reconhecida afronta ao princípio da continuidade, uma vez que se cuida de modo originário de aquisição da propriedade. O que motiva a recusa do Oficial é a ofensa ao princípio da especialidade objetiva, considerando que, tal como constou da nota de devolução expedida (fl. 08/09), a área desapropriada não tem correspondência com nenhum imóvel matriculado na serventia imobiliária, sendo certo que *“a descrição constante do título não permite a individualização do imóvel, pois consta rua e confrontações não oficializadas, não permitindo a exata localização do lote a ser desapropriado”.*

Ressalte-se que a despeito da realização de prova técnica produzida na ação de desapropriação, não foram apresentados, por trabalho técnico próprio, os pontos de amarração para identificação da parcela do imóvel sobre a qual recai a desapropriação cujo registro se almeja.

Daí porque se faz correta a exigência de complementação do título, a fim de que seja possível identificar a exata localização do imóvel desapropriado no solo, com ponto de amarração seguro, o que o tornará inconfundível em relação a qualquer outro.

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

**RICARDO ANAFE**

**Corregedor Geral da Justiça e Relator** (DJe de 22.02.2022 – SP)

---

## PODER JUDICIÁRIO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

Apelação Cível nº 1020218-83.2020.8.26.0405

**Registro: 2021.0000973512**

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 1020218-83.2020.8.26.0405**, da

Comarca de **Osasco**, em que é apelante **DEPARTAMENTO DE ÁGUAS E ENERGIA ELÉTRICA - DAEE**, é apelado **SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO**.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**Negaram provimento, 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, 22 de novembro de 2021.

**RICARDO ANAFE**

**Corregedor Geral da Justiça e Relator**

**Apelação Cível nº 1020218-83.2020.8.26.0405**

**Apelante: Departamento de Águas e Energia Elétrica - Daee.**

**Apelado: Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Osasco**

#### **VOTO Nº 31.649**

**Registro de Imóveis – Dúvida – Carta de Adjudicação expedida nos autos de ação de desapropriação – Aquisição originária da propriedade – Incerteza quanto à exata localização, no solo, da área desapropriada – Ofensa ao princípio da especialidade objetiva – Óbice mantido – Dúvida julgada procedente – Negam-se provimento à apelação.**

1. Trata-se de apelação interposta pelo *Departamento de Águas e Energia Elétrica DAEE* contra a sentença proferida pela MM.<sup>a</sup> Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos de Osasco/SP, que julgou procedente a dúvida suscitada para o fim de manter a exigência de que seja aditada a carta de adjudicação extraída dos autos da ação de desapropriação (Processo nº 0041371-30.1999.8.26.0405), que tramitou perante a 8ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, para possibilitar a identificação da exata localização da parte desapropriada do imóvel matriculado sob nº 31.462 junto à referida serventia imobiliária (fl. 173/174).

A apelante afirma, em síntese, que o laudo pericial realizado no processo judicial descreve com clareza as medidas, as confrontações e a localização exata do imóvel desapropriado. Alega que as plantas constantes dos autos trazem a necessária certeza quanto à localização da área em relação às quadras municipais 43, 34 e 26 do denominado Jardim Piratininga. Acrescenta que a desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade, o que permite a averbação do desfalque da área desapropriada independentemente da complementação do título (fl. 180/183).

A Doutra Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 205/208).

*É o relatório.*

2. De início, saliente-se que a origem judicial do título não impede a sua qualificação nem implica desobediência, como está no item 117 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça e, no mais, é lição corrente deste Conselho Superior da Magistratura (mencione-se, por brevidade, o decidido na Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453, j. 25.2.2016). Observe-se, ademais, que *in casu* se trata, verdadeiramente, de título judicial (passível, portanto, de qualificação), e não de ordem judicial (hipótese em que o cumprimento seria coativo e independentemente do exame de legalidade próprio da atividade registral).

Destarte, para análise da regularidade da exigência formulada pelo registrador, deve-se considerar o disposto no art. 176, inciso II, "3", da Lei de Registros Públicos:

*"Art. 176 - 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.*

*(...)*

*II - são requisitos da matrícula:*

*(...)*

*3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:*

*a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;*

*b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver".*

Já o art. 225 da mesma Lei assim prevê:

*"Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando*

*os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.*

(...)

*§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior”.*

Referidas normas externam o princípio da especialidade e destinam-se a assegurar que a totalidade dos imóveis esteja precisamente individualizada. A identificação há de ser tal que aquele que a lê possa ter integrais condições de identificar os limites da área imobiliária objeto da matrícula, em perfeita obediência ao princípio da especialidade objetiva.

No caso concreto, diversamente do quanto entendido pela recorrente, não foi reconhecida afronta ao princípio da continuidade, uma vez que se cuida de modo originário de aquisição da propriedade. O que motiva a recusa do Oficial é a ofensa ao princípio da especialidade objetiva, considerando que, tal como constou da nota de devolução expedida (fl. 08/09), a área desapropriada não tem correspondência com nenhum imóvel matriculado na serventia imobiliária, sendo certo que *“a descrição constante do título não permite a individualização do imóvel, pois consta rua e confrontações não oficializadas, não permitindo a exata localização do lote a ser desapropriado”.*

Ressalte-se que a despeito da realização de prova técnica produzida na ação de desapropriação, não foram apresentados, por trabalho técnico próprio, os pontos de amarração para identificação da parcela do imóvel sobre a qual recai a desapropriação cujo registro se almeja.

Daí porque se faz correta a exigência de complementação do título, a fim de que seja possível identificar a exata localização do imóvel desapropriado no solo, com ponto de amarração seguro, o que o tornará inconfundível em relação a qualquer outro.

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

**RICARDO ANAFE**

**Corregedor Geral da Justiça e Relator** (DJe de 22.02.2022 – SP)

## COMPRA E VENDA

### PODER JUDICIÁRIO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

Apelação Cível nº 1081016-52.2020.8.26.0100

**Registro: 2021.0000918288**

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 1081016-52.2020.8.26.0100**, da Comarca de **São Paulo**, em que são apelantes **SORAIA LOPES** e **JOSÉ CARLOS ROCHA**, é apelado **16º 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. 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 novembro de 2021.

**RICARDO ANAFE**

**Corregedor Geral da Justiça e Relator**

**Apelação Cível nº 1081016-52.2020.8.26.0100**

**Apelantes: Soraia Lopes e José Carlos Rocha**

**Apelado: 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital**

### VOTO Nº 31.575

**Registro de Imóveis – Escritura de compra e venda – Desqualificação – Imóvel inserido em área maior, objeto de transcrição – Falta de controle da disponibilidade qualitativa na transcrição – Necessidade de prévia retificação do registro de origem para adequação da descrição do imóvel e apuração da área remanescente – Óbice mantido – Nega-se provimento à apelação.**

**1.** Trata-se de recurso de apelação interposto por *Soraia Lopes* e *José Carlos Rocha* contra a

sentença proferida pela MM.<sup>a</sup> Juíza Corregedora Permanente do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que manteve a recusa ao registro de escritura de compra e venda lavrada pelo Tabelião de Notas de Torre de Pedra, Comarca de Porangaba/SP, em 20 de dezembro de 2019, tendo por objeto imóvel com origem na transcrição nº 3.797 do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fl. 72/74).

Sustentam os apelantes, em síntese, que há disponibilidade qualitativa e quantitativa a lastrear o pretendido registro.

Nesse sentido, afirmam que o perímetro do imóvel está claramente delimitado pela planta da quadra fiscal juntada aos autos, em que há menção a seus confrontantes pelos lados (matrículas nos 97.925 e 137.639) e pelos fundos (matrícula nº 56.577). Aduzem que a escritura de compra e venda foi lavrada a partir do alvará judicial expedido nos autos do Processo nº 100.07.198884-8, que tramitou perante a 9ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central da Capital, bem como no compromisso de compra e venda datado de 10 de junho de 1946, celebrado entre o titular de domínio, Henrique Fraccaroli, e Orlando Lopes, e posterior cessão de direitos celebrada em 08 de março de 2001, de maneira que não há dúvidas sobre o bem negociado. Ressaltam que o imóvel está devidamente individualizado e descrito, razão pela qual não merece subsistir o óbice apresentado pela registradora (fl. 80/86).

Os apelantes regularizaram sua representação processual nos autos (fl. 102/103).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 108/110).

*É o relatório.*

**2.** O dissenso versa sobre a registrabilidade da escritura de compra e venda lavrada pelo Tabelião de Notas de Torre de Pedra, Comarca de Porangaba/SP, em 20 de dezembro de 2019 (fl. 13/16). Seu ingresso no fólio real foi recusado pela Oficial porque: *“Da transcrição nº 3.797 do 12º Oficial de Registro de Imóveis constam dois lotes de terreno que totalizam uma área de 11.080m<sup>2</sup> e desta área já foram feitas diversas alienações, não sendo possível auferir, com segurança, a disponibilidade de área. (...)”* (nota de devolução a fl. 08/09).

A despeito das razões recursais, a escritura de compra e venda não pode ser registrada por falta de controle de disponibilidade qualitativa na transcrição de origem.

Consoante esclarecido pela Oficial em suas manifestações no presente procedimento de dúvida registral, a transcrição nº 3.797 do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital tem por objeto dois terrenos, um com 10.094m<sup>2</sup> e outro com 986m<sup>2</sup> (fl. 30/33), tendo servido de origem para outros imóveis matriculados junto ao 16º Registro de Imóveis da Capital e ao 9º Registro de Imóveis da Capital (fl. 37/55). E ainda que tenham sido indicados os confrontantes do imóvel objeto da escritura de compra e venda na ação de usucapião anteriormente ajuizada pelos apelantes (fl. 27/28), o que permitiria o controle da disponibilidade quantitativa da transcrição de origem, afirma a registradora que o controle da disponibilidade qualitativa é impossível de ser realizado sem a prévia apuração de remanescente da área, certo que os destaques das áreas já registradas foram realizados sem o devido controle do que restou na referida transcrição (fl. 01/02 e 63/65).

De fato, em razão de anteriores alienações e destaques ao longo do tempo, a transcrição nº 3.797 do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital perdeu suas características de especialização objetiva, não havendo sequer planta da referida transcrição para o mínimo controle de disponibilidade. Não seria possível o ingresso do título, portanto, à míngua de descrição suficiente da área e dos limites do imóvel remanescente, sem a indicação de marcos seguros que permitam levantar de onde será destacado o terreno em questão, sob pena de ofensa ao princípio da especialidade objetiva.

Não basta, por certo, a indicação das medidas perimetrais e da área do imóvel referido na escritura de compra e venda, tampouco a especificação de seus confrontantes. É que sem apuração do remanescente não é possível assegurar que a área disponível coincide com o imóvel descrito no título, em todas as suas características

A questão não é nova, havendo diversos precedentes sobre a matéria:

*REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de venda e compra – Acesso negado – Lote destacado de área transcrita – Ausência de perfeita identificação tabular – Princípios da especialidade e da disponibilidade – Dúvida procedente – Recurso não provido.* (Apelação nº 188-6/9, da Comarca de Barueri, Rel. Des. JOSÉ MÁRIO ANTONIO CARDINALE).

*REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Transcrição imprecisa que compromete a segurança do sistema – Venda e compra celebrada com herdeiros dos titulares tabulares – Sujeição do registro*

*ao princípio da continuidade – Desmembramento irregular de lote, a exigir retificação (apuração do remanescente) – Irrelevância dos erros praticados no âmbito do serviço extrajudicial (notarial e registral) – Sentença mantida – Recursos improvidos.* (Apelação nº 0005615-39.2015.8.26.0068, Comarca de Barueri, Rel. Des. MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS).

*REGISTRO DE IMÓVEIS. Escritura de compra e venda. Área maior transcrita, com marcos imprecisos e contendo diversos desfalques, perdendo suas características de especialização objetiva. Necessidade de retificação. Apuração de remanescente. Dúvida procedente. Recurso desprovido.* (Apelação nº 1000035-06.2018.8.26.0068, da Comarca de Barueri, Rel. Des. GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO).

Por fim, quanto aos descerramentos passados de matrículas de outros imóveis oriundos da área maior em que também inserido o terreno objeto do título recusado, é oportuno frisar que, ao que se pode depreender, os anteriores registros foram realizados porque não havia outros desfalques que impedissem os desmembramentos.

Contudo, em razão desses destaques é que novos registros dependem da apuração do remanescente.

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

**RICARDO ANAFE**

**Corregedor Geral da Justiça e Relator** (DJe de 22.02.2022 – SP)

## PODER JUDICIÁRIO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

Apelação Cível nº 1011206-80.2020.8.26.0361

**Registro: 2021.0000973495**

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 1011206-80.2020.8.26.0361**, da Comarca de **Mogi das Cruzes**, em que são apelantes **JOSE FELIX FIGUEIREDO** e **RYTA DE CÁSSIA TRONQUINI FIGUEIREDO**, é apelado **2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**Negaram provimento, 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, 22 de novembro de 2021.

**RICARDO ANAFE**

**Corregedor Geral da Justiça e Relator**

**Apelação Cível nº 1011206-80.2020.8.26.0361**

**Apelantes: Jose Felix Figueiredo e Rita de Cássia Tronquini Figueiredo**

**Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi das Cruzes**

**VOTO N.º 31.597** – e pelo –

**Registro de Imóveis – Dúvida – Compra e Venda e Cessão de Compromisso de Compra e Venda – Escritura Pública – Impossibilidade de aferir se os anuentes-cedentes que constam da escritura pública são os compromissários compradores que constam da transcrição – Ofensa à especialidade subjetiva e ao trato consecutivo – Rogação que abrange os dois atos (o registro da compra e venda e a averbação da cessão de compromisso) – Impossibilidade de cisão, considerada a rogação dos interessados, ora recorrentes – Apelação a que se nega provimento, mantidos o óbice registral e a r. Sentença.**

1. Trata-se de apelação (fl. 101/107) interposta por José Felix Figueiredo e Rita de Cássia Tronquini Figueiredo contra a r. sentença (fl. 95/96) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Mogi das Cruzes, que julgou procedente a dúvida (fl. 1/7) e manteve óbice (fl. 61/74) ao registro *stricto sensu* de uma compra e venda e à averbação de uma cessão de compromisso de compra e venda, negócios jurídicos esses trazidos por escritura pública (fl. 5/9) e referentes a um imóvel (Lote 1 da Quadra 294-B) ainda inscrito numa área maior, objeto da transcrição n. 31.780, do Livro 3-AU, do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos daquela mesma comarca (fl. 11/14).

Segundo a r. sentença (fl. 95/96), o imóvel em questão estava sob o domínio de Enéas de Arruda Santos e de sua mulher Armada Muller Arruda (fl. 11/14, 19, 21/22, 31 e 33). Enéas e Armada,



como promitentes, celebraram compromisso de compra e venda com Eros Zucchini, casado com Caterina Lasalvia Zucchini (fl. 35 e 37). A escritura pública apresentada a registro tem como figurantes os interessados José Felix Figueiredo e Rita de Cássia Franquini Figueiredo, como compradores, e o espólio de Enéas Arruda Santos, como vendedor, e também comparecem, como anuentes, Eros Zucchini e sua mulher Helena Zucchini. A descrição desses anuentes, assim no título como no assento (*i. e.*, na transcrição) é, contudo, deficiente, e os documentos apresentados pelos interessados José e Rita de Cássia não comprovam que os cessionários presentes na escritura pública efetivamente eram os compromissários compradores apontados pela transcrição. Assim, não é possível proceder à inscrição da cessão do compromisso de compra e venda e, por via de consequência, tampouco é lícito deferir-se o registro da compra e venda, pois se trata de negócios jurídicos interligados e, além disso, o compromisso continuaria a constar dos assentos, com prejuízo à segurança jurídica. Portanto, resta aos interessados (que admitiram não poder obter a complementação faltante) a via da usucapião, e as inscrições rogadas têm de ser indeferidas, a bem da continuidade e da especialidade subjetiva.

Os apelantes alegam (fl. 101/107), em síntese, que a existência do compromisso não impede o registro da compra e venda, inscrição essa que deverá ser feita sem nenhum gravame na matrícula a ser aberta em favor dos recorrentes.

A ilustre Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 130/132).

### **É o relatório.**

**2.** A r. sentença tem de ser mantida como lançada, em que pese aos fundamentos do recurso.

A escritura pública apresentada pelos apelantes (fl. 5/9) traz em si dois negócios jurídicos: (a) uma compra e venda celebrada entre o Espólio de Enéas de Arruda Santos e Armanda Muller Arruda, vendedores, e José Felix Figueiredo e sua mulher Rita de Cássia Franquini Figueiredo (fl. 6/7); e (b) uma cessão da posição de compromissário comprador, feita por Eros Zucchini e sua mulher Helena Zucchini aos ditos José Felix e Rita de Cássia (fl. 6 e 8).

Como se vê nas razões de dúvida (fl. 61/67) e na r. sentença (fl. 95/96), as inscrições foram adiadas, porque os interessados pediram tanto o registro *stricto sensu* da compra e venda, quanto a averbação da cessão (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 167, II, 3), mas este último

não se pôde praticar, em atenção aos princípios do trato consecutivo (ou continuidade) e da especialidade subjetiva. É que, como fez notar o ofício de registro de imóveis (fl. 67/68, especialmente), na transcrição consta que o compromissário comprador é “Eros Zucchini, casado, tapeceiro, domiciliado na Rua Treze de Maio, 966”, e no título figuram, como anuentes e cedentes, “Eros Zucchini, tapeceiro, portador da cédula de identidade RG n. 3.715.819-SSP/SP, e sua mulher Helena Zucchini, do lar, portadora da cédula de identidade RG n. 7.812.019- SSP/SP, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, anteriormente à vigência da Lei n. 6.515/77, inscritos no CPF/MF sob o n. 305.732.429/00, residentes e domiciliados à Rua Albuquerque Lins nº 66, São Paulo, Capital.”, de modo que não é possível estabelecer, entre aquele e estes, identidade subjetiva que permita concluir que o disponente, na cessão, é o legitimado, no assento imobiliário (perceba-se, em especial, a discrepância quanto ao nome do cônjuge).

Como se sabe, por força do princípio do trato consecutivo (ou da continuidade), como regra geral só se admite a inscrição (registro *stricto sensu* ou averbação Lei n. 6.015, art. 167, I e II) “daqueles actos de disposição em que o disponente coincide com o titular do direito segundo o registro” (Carlos Ferreira de Almeida, *apud* Ricardo Dip, *Registros sobre Registros*, n. 208).

É o que diz a Lei n. 6.015/1973:

*“Art. 195. 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.”*

*Art. 237. 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.”*

Nas palavras de Afrânio de Carvalho (*Registro de Imóveis*, 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 304):

*“O princípio de continuidade, que se apoia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades 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.”*

Logo, realmente não era dado ao oficial de registro de imóveis, nessas condições, proceder às

inscrições pretendidas. Note-se que os apela-tes não tiveram interesse em cindir o título, para obter a entrada apenas do negócio jurídico de compra e venda (fl. 70, 83/84 e 106/107), e não se pode deixar de atender *exatamente* ao que rogaram, pois o oficial (Lei n. 6.015/1973, art. 13) e, muito menos, o juiz dos registros não atuam de ofício ou por cima da vontade do interessado. Pelo contrário: sempre que ouvidos (fl. 83/84 e 106/107), insistiram na pretensão de ver registrada a compra e venda, sem que se mantivesse a averbação do compromisso, o que, como visto, é inviável, porque não se sabe se a cessão operara pelas mãos de quem de direito.

Em suma, é necessário que os apelantes realmente corrijam o título ou a transcrição, sem o que, como disseram corretamente o Oficial e a r. sentença recorrida, não se pode deferir o que pediram nem, é claro, dar provimento ao apelo.

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

**RICARDO ANAFE**

**Corregedor Geral da Justiça e Relator** (DJe de 22.02.2022 – SP)

## PODER JUDICIÁRIO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

Apelação Cível n.º 1011206-80.2020.8.26.0361

**Registro: 2021.0000973495**

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível n.º 1011206-80.2020.8.26.0361**, da Comarca de **Mogi das Cruzes**, em que são apelantes **JOSE FELIX FIGUEIREDO** e **RITA DE CÁSSIA TRONQUINI FIGUEIREDO**, é apelado **2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES.**

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**Negaram provimento, 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, 22 de novembro de 2021.

**RICARDO ANAFE**

**Corregedor Geral da Justiça e Relator**

**Apelação Cível n.º 1011206-80.2020.8.26.0361**

**Apelantes: Jose Felix Figueiredo e Rita de Cássia Tronquini Figueiredo**

**Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi das Cruzes**

### VOTO N.º 31.597

**Registro de Imóveis – Dúvida – Compra e Venda e Cessão de Compromisso de Compra e Venda – Escritura Pública – Impossibilidade de aferir se os anuentes-cedentes que constam da escritura pública são os compromissários compradores que constam da transcrição – Ofensa à especialidade subjetiva e ao trato consecutivo – Rogação que abrange os dois atos (o registro da compra e venda e a averbação da cessão de compromisso) – Impossibilidade de cisão, considerada a rogação dos interessados, ora recorrentes – Apelação a que se nega provimento, mantidos o óbice registral e a r. Sentença.**

1. Trata-se de apelação (fl. 101/107) interposta por José Felix Figueiredo e Rita de Cássia Tronquini Figueiredo contra a r. sentença (fl. 95/96) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Mogi das Cruzes, que julgou procedente a dúvida (fl. 1/7) e manteve óbice (fl. 61/74) ao registro *stricto sensu* de uma compra e venda e à averbação de uma cessão de compromisso de compra e venda, negócios jurídicos esses trazidos por escritura pública (fl. 5/9) e referentes a um imóvel (Lote 1 da Quadra 294-B) ainda inscrito numa área maior, objeto da transcrição n. 31.780, do Livro 3-AU, do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos daquela mesma comarca (fl. 11/14).

Segundo a r. sentença (fl. 95/96), o imóvel em questão estava sob o domínio de Enéas de Arruda Santos e de sua mulher Armada Muller Arruda (fl. 11/14, 19, 21/22, 31 e 33). Enéas e Armada, como promitentes, celebraram compromisso de compra e venda com Eros Zucchini, casado com Caterina Lasalvia Zucchini (fl. 35 e 37). A escritura pública apresentada a registro tem como figurantes os interessados José Felix

Figueiredo e Rita de Cássia Franquini Figueiredo, como compradores, e o espólio de Enéas Arruda Santos, como vendedor, e também comparecem, como anuentes, Eros Zucchini e sua mulher Helena Zucchini. A descrição desses anuentes, assim no título como no assento (*i. e.*, na transcrição) é, contudo, deficiente, e os documentos apresentados pelos interessados José e Rita de Cássia não comprovam que os cessionários presentes na escritura pública efetivamente eram os compromissários compradores apontados pela transcrição. Assim, não é possível proceder à inscrição da cessão do compromisso de compra e venda e, por via de consequência, tampouco é lícito deferir-se o registro da compra e venda, pois se trata de negócios jurídicos interligados e, além disso, o compromisso continuaria a constar dos assentos, com prejuízo à segurança jurídica. Portanto, resta aos interessados (que admitiram não poder obter a complementação faltante) a via da usucapião, e as inscrições rogadas têm de ser indeferidas, a bem da continuidade e da especialidade subjetiva.

Os apelantes alegam (fl. 101/107), em síntese, que a existência do compromisso não impede o registro da compra e venda, inscrição essa que deverá ser feita sem nenhum gravame na matrícula a ser aberta em favor dos recorrentes.

A ilustre Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 130/132).

### **É o relatório.**

**2.** A r. sentença tem de ser mantida como lançada, em que pese aos fundamentos do recurso.

A escritura pública apresentada pelos apelantes (fl. 5/9) traz em si dois negócios jurídicos: (a) uma compra e venda celebrada entre o Espólio de Enéas de Arruda Santos e Armanda Muller Arruda, vendedores, e José Felix Figueiredo e sua mulher Rita de Cássia Franquini Figueiredo (fl. 6/7); e (b) uma cessão da posição de compromissário comprador, feita por Eros Zucchini e sua mulher Helena Zucchini aos ditos José Felix e Rita de Cássia (fl. 6 e 8).

Como se vê nas razões de dúvida (fl. 61/67) e na r. sentença (fl. 95/96), as inscrições foram adiadas, porque os interessados pediram tanto o registro *stricto sensu* da compra e venda, quanto a averbação da cessão (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 167, II, 3), mas este último não se pôde praticar, em atenção aos princípios do trato consecutivo (ou continuidade) e da especialidade subjetiva. É que, como fez notar o

ofício de registro de imóveis (fl. 67/68, especialmente), na transcrição consta que o compromissário comprador é “Eros Zucchini, casado, tapeceiro, domiciliado na Rua Treze de Maio, 966”, e no título figuram, como anuentes e cedentes, “Eros Zucchini, tapeceiro, portador da cédula de identidade RG n. 3.715.819-SSP/SP, e sua mulher Helena Zucchini, do lar, portadora da cédula de identidade RG n. 7.812.019- SSP/SP, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, anteriormente à vigência da Lei n. 6.515/77, inscritos no CPF/MF sob o n. 305.732.429/00, residentes e domiciliados à Rua Albuquerque Lins nº 66, São Paulo, Capital.”, de modo que não é possível estabelecer, entre aquele e estes, identidade subjetiva que permita concluir que o disponente, na cessão, é o legitimado, no assento imobiliário (perceba-se, em especial, a discrepância quanto ao nome do cônjuge).

Como se sabe, por força do princípio do trato consecutivo (ou da continuidade), como regra geral só se admite a inscrição (registro *stricto sensu* ou averbação Lei n. 6.015, art. 167, I e II) “daqueles actos de disposição em que o disponente coincide com o titular do direito segundo o registro” (Carlos Ferreira de Almeida, *apud* Ricardo Dip, *Registros sobre Registros*, n. 208).

É o que diz a Lei n. 6.015/1973:

*“Art. 195. 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.”*

*Art. 237. 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.”*

Nas palavras de Afrânio de Carvalho (*Registro de Imóveis*, 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 304):

*“O princípio de continuidade, que se apoia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades 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.”*

Logo, realmente não era dado ao oficial de registro de imóveis, nessas condições, proceder às inscrições pretendidas. Note-se que os apelantes não tiveram interesse em cindir o título, para

obter a entrada apenas do negócio jurídico de compra e venda (fl. 70, 83/84 e 106/107), e não se pode deixar de atender *exatamente* ao que rogaram, pois o oficial (Lei n. 6.015/1973, art. 13) e, muito menos, o juiz dos registros não atuam de ofício ou por cima da vontade do interessado. Pelo contrário: sempre que ouvidos (fl. 83/84 e 106/107), insistiram na pretensão de ver registrada a compra e venda, sem que se mantivesse a averbação do compromisso, o que, como visto, é inviável, porque não se sabe se a cessão operara pelas mãos de quem de direito.

Em suma, é necessário que os apelantes realmente corrijam o título ou a transcrição, sem o que, como disseram corretamente o Oficial e a r. sentença recorrida, não se pode deferir o que pediram nem, é claro, dar provimento ao apelo.

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

**RICARDO ANAFE**

**Corregedor Geral da Justiça e Relator** (DJe de 22.02.2022 – SP)

## CONFERÊNCIA DE BENS

### PODER JUDICIÁRIO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

Apelação Cível nº 1001918-81.2021.8.26.0100

**Registro: 2021.0000918290**

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 1001918-81.2021.8.26.0100**, da Comarca de **São Paulo**, em que é apelante **JAIRO TACCI**, é apelado **7º 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, 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 novembro de 2021.

**RICARDO ANAFE**

**Corregedor Geral da Justiça e Relator**

**Apelação Cível nº 1001918-81.2021.8.26.0100**

**Apelante: Jairo Tacci**

**Apelado: 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital**

### VOTO Nº 31.587

**Registro de Imóveis – Apelação – Dúvida – Negativa de registro de instrumento particular de desconstituição de pessoa jurídica – Transmissão de bem imóvel com valor superior a trinta salários mínimos, ainda que realizada a título de pagamento de haveres – Necessidade de escritura pública – Inteligência do art. 108 do código civil – ITBI – Isenção ou imunidade que depende de manifestação do órgão tributante – Recurso a que se nega provimento.**

1. Cuida-se de recurso de apelação interposto por JAIRO TACCI em face da r. sentença de fl. 79/83, que julgou procedente a dúvida inversa suscitada, mantendo-se os óbices registrários ofertados pelo 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital para registro de instrumento particular de desconstituição de pessoa jurídica, pela falta de aptidão do título representativo de ato translativo do domínio do imóvel objeto da matrícula nº 29.982, o que tornaria necessária a forma pública, nos termos do art. 108 do Código Civil, assim como o pagamento do tributo devido na operação.

A Nota de Exigência de fl. 22 indicou como motivos de recusa do ingresso do título:

*"1 - Observa-se que, para a formalização da transferência do imóvel objeto da matrícula 29.982 desta Serventia, para os sócios da empresa VIC COPIADO-RAPIDA EIRELI, em virtude da desconstituição e extinção da mesma conforme o presente instrumento particular de desconstituição, é necessário a apresentação do título hábil, que de acordo com o artigo nº 108 do atual Código Civil, é a escritura pública, tendo em vista que o valor de referência atribuído ao imóvel pela Prefeitura da Capital na data do instrumento é de R\$ 752.048,00, ou seja, acima dos 30 salários mínimos previstos no aludido artigo 108, portanto o presente instrumento particular não é título hábil para instrumentalizar a transferência do imóvel aos sócios (nesse sentido v.g. AC.*

n.º 1036696-87.2015.8.26.0100 e Dec. de 04/02/2016 – Proc. CG n.º 2015/00170381 dentre outras).

*II – Por outro lado, salientamos ser necessário que quando da apresentação da escritura acima mencionada, a mesma esteja acompanhada da respectiva prova do recolhimento do imposto de transmissão respectivo (ITBI atual DTI), devidamente quitado, (consoante determina o artigo 2º do Decreto Municipal n.º 55.196/2014, antes com previsão no Decreto n.º 46.228/2005 e Lei Municipal n.º 13.402/2002, que alteraram diversos artigos da Lei n.º 11.154/91 e “ex-vi” do que dispõe o artigo n.º 289 da Lei n.º 6.015/73), em virtude de ser obrigação dos notários, oficiais de Registro de imóveis ou seus prepostos, a fiscalização e exatidão, quanto ao pagamento e/ou omissões referentes ao aludido imposto.”*

Sustenta o recorrente, em suma, que a sentença é nula porque não analisados todos os argumentos lançados. Com a extinção da empresa o imóvel retorna ao seu anterior proprietário. Que quando da integralização do capital da pessoa jurídica foi observada a correspondência da avaliação do imóvel e conferência de bens para fins de declaração de imposto de renda. Há limitação de tributar pelo art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal, que impede a tributação da transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital; que a sentença desconheceu o registro na JUCESP e que a EIRELI é constituída por apenas um sócio; que os herdeiros não são sócios da EIRELI; que a sentença não considerou que se trata de EIRELI constituída por uma só pessoa, titular da totalidade do capital social, devidamente integralizado; e que foi incorporado ao capital social um imóvel que antes pertencia ao domínio e propriedade do casal.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 150/153).

## **É o relatório.**

**2.** Presentes seus pressupostos legais e administrativos, conheço do recurso.

A apelação, a despeito de seus jurídicos fundamentos, não comporta provimento.

A preliminar de nulidade não comporta acolhimento.

Cuidou a MM.<sup>a</sup> Juíza Corregedora Permanente, por meio da fundamentada r. decisão de fl. 79/83, de pronunciar-se sobre as questões de fato e de direito aventadas, rechaçando as alegações do recorrente, julgando, ao final, procedente a dúvida registrária.

No mérito, melhor sorte não socorre ao apelante.

Com efeito, por meio do instrumento particular de constituição de empresa individual EIRELI, datado de 01 de outubro de 2013, devidamente registrado na JUCESP, e sob n.º 06 (13 de março de 2020) na matrícula n.º 29.982 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, o imóvel situado na Rua Frei Gaspar n.º 338, Moóca, São Paulo, foi transferido à sociedade Vic Copiadora Rápida Eireli à título de conferência de bens para integralização de capital, figurando como única sócia Vicenta Di Fátima Ippolito Tacci.

Foi apresentado a registro, obtendo qualificação negativa, o instrumento particular de desconstituição da empresa Vic Copiadora Rápida Eireli, datado de 08 de janeiro de 2020, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo JUCESP, acompanhado de escritura pública de arrolamento e partilha de bens, lavrada perante o 17º Tabelião de Notas da Capital em 27 de dezembro de 2019, em face do óbito de mencionada sócia, restando partilhadas as quotas sociais de dita pessoa jurídica na razão de 50% para o viúvo meeiro Jairo Tacci e para o herdeiro Alessandro Tacci.

Em última análise, pretende o recorrente, viúvo da falecida e única sócia de Vic Copiadora Rápida Eireli, obter o registro do instrumento particular de desconstituição da pessoa jurídica para constatar que o imóvel objeto da matrícula n.º 29.982 fica “desincorporado para restituição ao antigo proprietário e viúvo meeiro com o encerramento da empresa” (fl. 64/66).

Consoante dispõe o art. 108 do Código Civil:

*“Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.”*

Para os negócios jurídicos que envolvam direitos reais relativos a imóveis de valor superior a trinta salários mínimos, a escritura pública é essencial, salvo disposição de lei em contrário.

O art. 64 da Lei n.º 8.934/94 traz exceção à regra inserta no referido art. 108, assim prevendo:

*“Art. 64. A certidão dos atos de constituição e de alteração de empresários individuais e de sociedades mercantis, fornecida pelas juntas comerciais em que foram arquivados, será o documento hábil para a transferência, por transcrição no registro público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou para o aumento do capital.”*

É sabido que o exame do título pelo registrador é restrito aos aspectos formais e extrínsecos, à luz dos princípios que norteiam os registros públicos, dentre eles, o da legalidade.

Conforme lição de Afrânio de Carvalho, o Oficial tem o dever de proceder o exame da legalidade do título e apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e sua formalização instrumental (in “Registro de Imóveis”, editora Forense, 4ª ed.). O exame da legalidade consiste na aceitação para registro somente do título que estiver de acordo com a lei.

O registro do instrumento particular de desconstituição da pessoa jurídica não constitui, pois, título hábil à transmissão do imóvel de valor superior a 30 salários mínimos e portanto, não preenche a formalidade exigida em lei.

A exceção contida no art. 64 da Lei n.º 8.934/94, admitindo a utilização de instrumento particular, qual seja, a certidão da Junta Comercial, com o fim de materializar a conferência de bens pelos sócios para integralizar o capital social, deve ser interpretada restritivamente, sendo descabida a interpretação extensiva defendida pelo apelante para dissolução da pessoa jurídica, inadmitindo-se, ademais, aplicação analógica no âmbito administrativo.

Não há conflito entre o art. 64 da Lei n.º 8.934/1994 e o art. 108 do Código Civil, pois a norma especial prevalece sobre a norma geral na hipótese que prevê, ou seja, na transmissão de bens do sócio para a sociedade promovida para a constituição ou o aumento do capital social.

Indiscutível que o instrumento particular de desconstituição da empresa Vic Copiadora Rápida Eireli apresentado para ingresso na tábua registrária contém negócio jurídico que, para o direito registral, ultrapassa o âmbito da extinção da sociedade, incluindo a transmissão do direito real de propriedade (art. 1.225, I, do Código Civil), exigindo-se, pois, a escritura pública, nos termos do art. 108 do Código Civil porque supera o valor correspondente a 30 salários mínimos.

Neste sentido foi a decisão do então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, que aprovou o Parecer n.º 33/2016-E, exarado pelo, à época, Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Guilherme Stamillo Santarelli Zuliani:

*“REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de providências julgado improcedente – Dissolução de sociedade por instrumento particular – Qualificação registral*

*negativa – Transferência de bem imóvel em favor do sócio – Escritura Pública que é da substância do negócio jurídico – Forma prescrita em Lei – Recurso não provido.”*

Nesta linha, também, o entendimento exarado na Apelação n.º 491-6/1, cujo relator foi o então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Gilberto Passos de Freitas.

*“REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Negativa de acesso ao registro de instrumento particular de distrato social de pessoa jurídica, com transferência de bens imóveis da sociedade para os sócios – Inviável o registro à luz do disposto no art. 134, II, §6º, do Código Civil de 1916 e no art. 108 do novo Código Civil – Indispensabilidade da transferência dos bens por intermédio de escritura pública – Não incidência, no caso, da norma do art. 64, da Lei n.º 8.934/1994 – Recurso não provido.”*

A distinção entre a pessoa jurídica e os seus sócios, inclusive no que se refere ao patrimônio, foi realçada pelo art. 49-A do Código Civil, introduzido pela Lei n.º 13.874/2019, que dispõe:

*“Art. 49-A. A pessoa jurídica não se confunde com os seus sócios, associados, instituidores ou administradores.*

*Parágrafo único. A autonomia patrimonial das pessoas jurídicas é um instrumento lícito de alocação e segregação de riscos, estabelecido pela lei com a finalidade de estimular empreendimentos, para a geração de empregos, tributo, renda e inovação em benefício de todos.”*

A função social das pessoas jurídicas referida no parágrafo único do art. 49-A do Código Civil, que abrange a sua função econômica, embasa o tratamento adotado na legislação para a transmissão dos bens, pelos sócios, destinados à integralização e aumento do capital social, uma vez que são essenciais para o desenvolvimento da atividade empresária.

Por isso, a transmissão de bem imóvel da sociedade, ainda que a título de pagamento dos haveres decorrentes da dissolução e posterior liquidação da empresa, tem como requisito de validade a escritura pública, salvo se o imóvel tiver valor inferior a trinta salários mínimos, como previsto no art. 108 do Código Civil.

O instrumento público não é dispensado pela causa da transmissão do imóvel da sociedade, consistente no pagamento de haveres decorrente de sua dissolução, pois até a sua efetiva liquidação e conseqüente extinção permanece a sociedade com o domínio dos bens que integram

o seu patrimônio, como esclarece Fábio Ulhoa Coelho:

*“A sociedade empresária dissolvida (por ato dos sócios ou decisão judicial) não perde, de imediato, a personalidade jurídica por completo. Ao contrário, conserva-a, mas apenas para liquidar as pendências obrigacionais existentes (LSA, art. 207; CC/2002, art. 51, Ccom, art. 335, in fine). Em outros termos, ela sofre uma considerável restrição na sua personalidade, na medida em que somente pode praticar os atos necessários ao atendimento das finalidades da liquidação. Qualquer negócio jurídico realizado em nome da sociedade empresária dissolvida que não vise dar seguimento à solução das pendências obrigacionais não pode ser imputado à pessoa jurídica. Esta não é mais um sujeito apto a titularizar direitos ou contrair obrigações, salvo as indispensáveis ao regular processamento da liquidação. Imputam-se, desse modo, as conseqüências do ato exclusivamente à pessoa física que o praticou em nome da sociedade dissolvida”* (Curso de Direito Comercial, Vol. 2, 6ª ed., São Paulo: Saraiva, 2003, pág. 460).

Relevante também pontuar que por meio da escritura pública de arrolamento e partilha lavrada perante o 17º Tabelião de Notas da Capital foram partilhadas apenas as quotas da sociedade sem menção ao direito real sobre o imóvel, de modo que, de fato, não comporta ingresso no fôlio real, salvo se retificada fosse para se incluir, também, a partilha do bem imóvel.

Assim, a par das alegações do apelante a dissolução da empresa não acarreta automática transferência de domínio do bem imóvel, sendo imprescindível que o ato translativo se efetive através da escritura pública.

Ultrapassado este ponto, nos termos do art. 289 da Lei n.º 6.015/73, incumbe ao oficial de registro a rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados em razão do ofício, o que vem corroborado pelos itens 117 e 117.1, do Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJ:

*“117. 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.*

*117.1. Com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais.”*

A omissão do Delegatário pode levar à sua responsabilidade solidária no pagamento do tributo, nos exatos termos do art. 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional-CTN:

*“Art. 134. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:*

*(...)*

*VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício.”*

No caso concreto, considerado pelo Registrador o negócio como ato oneroso decorrente da apuração de haveres da sociedade, existe fato gerador do imposto de transmissão "inter vivos", incumbindo-lhe o dever de fiscalizar o pagamento, observando-se que eventual não incidência está condicionada à apresentação pelo interessado de prova do reconhecimento administrativo da isenção, conforme art. 176, inciso I, do Decreto Municipal n.º 59.579/2020.

*“Art. 176. Para lavratura, registro, inscrição, averbação e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos, ficam obrigados os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos a:*

*I - verificar a existência da prova do recolhimento do imposto ou do reconhecimento administrativo da não incidência, da imunidade ou da concessão de isenção;”*

Não se trata, como já decidido por este Egrégio Conselho Superior da Magistratura, de questão relacionada ao exame material do montante de imposto devido, cuja atribuição é da Fazenda respectiva e foge do exame da regularidade formal do título, mas de dispensa do recolhimento, o que não está na esfera de discricionariedade do Oficial. Não cabe, assim, ao registrador determinar se é caso de isenção ou não do tributo, compete ao órgão tributante emitir documento neste sentido para viabilizar o registro.

Nesse cenário, não há como se concluir pela superação dos óbices apontados pelo registrador.

**3.** Por essas razões, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

**RICARDO ANAFE**

**Corregedor Geral da Justiça e Relator** (DJe de 22.02.2022 – SP)

## INVENTÁRIO E PARTILHA

Apelação Cível nº 1001379-87.2021.8.26.0562

### Ementa

Registro de Imóveis – Dívida Partilha – Causa Mortis – Inventário Judicial – Ofensa ao princípio da continuidade – Necessidade de partilhas sucessivas – Impossibilidade de registro – Óbice mantido – Apelação a que se nega provimento

### Ato

## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1001379-87.2021.8.26.0562

Registro: 2021.0000918295

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 1001379-87.2021.8.26.0562**, da Comarca de **Santos**, em que é apelante **MARIA IVONETE ANTUNES DOS SANTOS FRATELLI**, é apelado **2º 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, com determinação, 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 novembro de 2021.

**RICARDO ANAFE**

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1001379-87.2021.8.26.0562

Apelante: Maria Ivonete Antunes dos Santos Fratelli

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

## VOTO Nº 31.630

**Registro de Imóveis – Dívida Partilha – Causa Mortis – Inventário Judicial – Ofensa ao princípio da continuidade – Necessidade de partilhas sucessivas – Impossibilidade de registro – Óbice mantido – Apelação a que se nega provimento.**

1. Trata-se de apelação (fl. 247/256) interposta por Maria Ivonete Antunes dos Santos Fratelli e Maria do Socorro Antunes dos Santos contra a r. sentença (fl. 236/242) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, que julgou procedente a dúvida (fl. 01/05) e manteve óbice (fl. 10) ao registro *stricto sensu* de uma partilha judicial *causa mortis* trazida por carta de sentença notarial (fl. 24/194) e concernente ao imóvel da matrícula n. 5.854, daquele cartório (fl. 06/09).

Segundo a r. sentença (fl. 236/242), é possível a cumulação de inventários num único processo ou numa única escritura pública. Contudo, é necessária mais de uma partilha, quando há vários passamentos. Conquanto o Oficial de Registro de Imóveis, em linha de princípio, não deva questionar os critérios pelos quais se chegou a certa partilha, ainda assim não se admite partilha única para óbitos distintos; desse modo, têm de ser realizadas partilhas sucessivas e sequenciais para cada falecimento, pois são distintos os momentos em que foram transmitidos os patrimônios. Ainda que, como aduzem as interessadas, o defeito não tenha sido observado por outro ofício de registro de imóveis, certo é que cada Oficial tem independência para qualificar o título, independentemente do entendimento do colega local. Logo, a dúvida é procedente e o óbice tem de ser mantido.

As apelantes alegam (fl. 247/256) que a partilha judicial seguiu estritamente os trâmites previstos no art. 672 do Cód. de Proc. Civil, e que é possível proceder a uma única partilha, sem a necessidade, portanto, de fazê-las sequencialmente. Ademais, não é dado ao Oficial de Registro de Imóveis suprimir os efeitos da sentença de partilha ou discutir-lhe os termos, como fez ao denegar o registro, o qual foi feito, com relação ao mesmo título, em outro cartório da mesma comarca (matrícula n. 27.020, do 1º Ofício de Registro de Imóveis). A manutenção da sentença ainda implicará mais despesas e delongas, em ofensa aos princípios da celeridade e da economia processual, além de prejudicar uma possível venda do bem. Por tudo isso, o *decisum* tem de ser reformado.



# PARTE 4

## DECISÕES DAS 1ª E 2ª VARAS DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO

## 4.1 DECISÕES DO ANO DE 2019

### 4.1.1 DECISÕES GERAIS E PERTINENTES A TODAS AS ESPECIALIDADES

#### DIREITO PREVIDENCIÁRIO E DO TRABALHO APLICADO

**EMENTA:** Sentença – Pedido de Providências – Averiguação de existência de pendências financeiras – Alegação pelo Oficial de que os novos débitos foram contraídos durante o período de Pandemia – Extinção da Delegação Extrajudicial em decorrência da aposentadoria do Titular – Incompetência do presente juízo em relação ao antigo Oficial – Perda do objeto – Arquivamento do feito – Ciência à Interina

**Processo 0008457-80.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - J.V.R.P. - M.M.S. e outro - Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Benacchio VISTOS, Trata-se de pedido de providências instaurado por esta Corregedoria Permanente a partir de constatações efetuadas durante a Correição Ordinária do ano de 2020, efetuada na modalidade remota, nos termos do Parecer da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça n. 462/2020-E processo CG 2011/116308, junto da serventia afeta ao Senhor Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 25º Subdistrito Pari, Capital, no que tange à regularidade do recolhimento de emolumentos. A declaração de débitos, que acompanhou a Ata Correicional de 2020 encontra-se acostada às fls. 04/05. Houve manifestação do Senhor Oficial, confirmando a existência de novos débitos e apontando como planejava realizar os pagamentos (fls. 09/10). Posteriormente, o Senhor Titular tornou aos autos para detalhar os débitos e o planejamento financeiro da serventia para a quitação das pendências (fls. 34/82 e 93/110). Sobreveio a aposentadoria do Senhor Registrador, aos 01.10.2021, conforme informação de fls. 123/124.

O Ministério Público acompanhou o expediente e destacou que a iniciativa do pagamento das dívidas compete ao ex-Titular junto dos órgãos interessados (fls. 133). É o breve relatório. Decido. O presente expediente foi instaurado para averiguar a existência de pendências financeiras para além daquelas já constatadas no bojo do Processo Administrativo de nº 00799-88.2018.8.26.0100. O Senhor Oficial confirmou a existência dos novos débitos, que alegou ter contraído durante o período de pandemia. Ademais, referiu dificuldades financeiras para a imediata quitação das dívidas. Entrementes ocorreu a extinção da Delegação Extrajudicial em decorrência da aposentadoria do Senhor Titular, inclusive já tendo havido a nomeação de interino. Destaco que com a extinção da delegação não remanescem poderes desta Corregedoria Permanente em relação ao antigo Oficial. Dessa forma, conforme bem pontuado pela i. Promotora de Justiça, os poderes administrativos desta Corregedoria Permanente não permitem qualquer ato de constrangimento patrimonial em relação ao suposto devedor, que deve agora se relacionar diretamente com os entes credores. Portanto, o presente expediente, que tinha por finalidade acompanhar a regularização dos lançamentos e apurar eventual infração disciplinar do então Oficial, perdeu seu objeto, competindo seu arquivamento. De outra parte, ante a complexidade da documentação e a permanência dos débitos, compete oficiar à Secretaria de Estado da Fazenda e do Planejamento (quanto aos débitos junto ao ESTADO, IPESP e Santa Casa); à Secretaria da Receita Federal; ao INSS e à Prefeitura do Município de São Paulo (em relação ao INSS), para conhecimento das pendências, adotando as providências que tenham por pertinentes. Ante ao exposto, determino o arquivamento deste processo administrativo. Oficie-se à Secretaria de Estado da Fazenda e do Planejamento, Secretaria da Receita Federal, INSS e Prefeitura do Município de São Paulo, com cópia das principais peças dos autos (conforme relatório), servindo a presente como ofício.

Encaminhe-se cópia de fls. 123/129, 133 e desta decisão à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente como ofício. Ciência à Senhora Interina da unidade e ao Ministério Público. P.I.C. - ADV: DIRLENE DE FATIMA RAMOS (OAB 152195/SP) (DJe de 09.02.2022 – SP)

**Ementa:** Sentença – Pedido de Providências – Instauração do expediente com a finalidade de acompanhar o recolhimento de emolumentos devidos pelo Titular – Perita que atestou a regularização administrativa – Ocorrência da extinção da Delegação Extrajudicial em decorrência da aposentadoria do Titular – Perda do objeto – Arquivamento do feito – Ciência à Interina

**Processo 0040000-38.2020.8.26.0100**

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - J.D.V.R.P.C. - R.C.P.N.S.P. - Vistos, Cuida-se de pedido de providências instaurado por esta Corregedoria Permanente para acompanhar o recolhimento de emolumentos devido pelo Sr. Titular da Delegação correspondente ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 25º Subdistrito do Pari da Comarca da Capital (a fls. 01/386). Houve manifestação do Sr. Oficial (a fls. 390/633, 654/655, 666/1103, 1128/1173) e manifestação da Sra. Perita Contábil (a fls. 1106/1114 e 1185). O Ministério Público acompanhou o expediente, efetuando diversas manifestações (a fls. 637, 648, 659/660, 1117 e 1189). É o breve relatório. Decido. O presente expediente foi instaurado para acompanhar a regularização dos lançamentos nos livros na unidade e pagamento de impostos e emolumentos pelo Sr. Titular da Delegação. Após várias manifestações do então Sr. Titular, a Sra. Perita referiu a regularização dos lançamentos nos livros da unidade (a fls. 1185). Entrementes ocorreu a extinção da Delegação Extrajudicial em decorrência da aposentadoria do Sr. Titular, inclusive já houve a nomeação de interino. Os poderes administrativos desta Corregedoria Permanente não permitem qualquer ato de constrangimento patrimonial em relação ao suposto devedor, assim, o presente expediente tinha por finalidade acompanhar a regularização dos lançamentos e apurar eventual infração disciplinar do então Sr. Oficial; informando os entes públicos credores. Como mencionado, a Sra. Perita atestou a regularização administrativa. De outra parte, com a extinção da delegação não remanescem poderes desta Corregedoria Permanente em relação ao Sr. Antigo Oficial. Nessa perspectiva, houve a perda do objeto deste expediente competindo seu arquivamento. De outra parte, ante a complexidade da documentação e a permanência

do pagamento dos débitos, compete oficiar à Secretaria de Estado da Fazenda e do Planejamento, Secretaria da Receita Federal e Prefeitura do Município de São Paulo para conhecimento da regularização em curso, bem como, apurar eventual saldo devedor ainda em aberto, adotando as providências que tenham por pertinentes. Ante ao exposto, determino o arquivamento deste processo administrativo. Oficie-se à Secretaria de Estado da Fazenda e do Planejamento, Secretaria da Receita Federal e Prefeitura do Município de São Paulo com cópia de fls. 390/633, 654/655, 666/1103, 1128/1173, 1106/1114 e 1185. Ciência à Sra. Interina da unidade e ao Ministério Público. Encaminhe-se cópia de fls. 1185 e desta decisão à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente decisão como ofício. P.I. - ADV: DIRLENE DE FATIMA RAMOS (OAB 152195/SP), MAURICIO PEREIRA MUNIZ (OAB 170815/SP) (DJe de 31.01.2022 – SP)

## EMOLUMENTOS

**Ementa:** Sentença – Pedido de Providências – Pedido de expedição de certidão do imóvel sem recolhimento de custas – Alegação pelo Requerente de impossibilidade financeira – Descabimento – Eventual isenção somente pode ser estabelecida por lei específica – Art. 150, §6º, da CF – Ausência de comprovação de existência de decisão judicial específica determinando a gratuidade do ato – Art. 9º da Lei Estadual nº 11.331/02 – Manutenção da exigência – Improcedência

**Processo 1135463-53.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - Petição intermediária - Denilza Vasconcelos Pereira Félix, - Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido, determinando que se dê ciência à parte interessada sobre a disponibilização da certidão pelo Oficial (fls. 22/27). Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: ANDRÉ FERREIRA (OAB 346619/SP)

**Íntegra da decisão:**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1135463-53.2021.8.26.0100**  
Classe - Assunto **Pedido de Providências - Petição intermediária**  
Requerente: **Denilza Vasconcelos Pereira Félix**,  
Requerido: **18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

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

Trata-se de pedido de providências formulado por **Denilza Vasconcelos Pereira Félix** em face do **Oficial do 18º Registro de Imóveis da Capital**, pretendendo expedição de certidão do imóvel matriculado sob n. 89.705 daquela serventia sem recolhimento de custas, em razão de impossibilidade financeira e da necessidade do documento para promover ação de usucapião. Juntou documentos às fls. 06/11.

O Registrador, por sua vez, manifestou-se às fls. 18/21, esclarecendo que, segundo o artigo 150, § 6º, da Constituição Federal, eventual isenção de emolumentos notariais e registrais somente pode ser estabelecida por lei específica, sendo que, de acordo com a jurisprudência, a expedição sem custos apenas é possível mediante ordem judicial. A certidão, ainda, assim, foi disponibilizada (fls. 22/27).

Documentos vieram às fls. 22/27.

O Ministério Público opinou pela improcedência (fls. 31/32).

#### **É o relatório.**

#### **Fundamento e decido.**

No mérito, o pedido é improcedente. Vejamos os motivos.

Os serviços prestados pelas serventias extrajudiciais são remunerados pelos usuários por meio do pagamento de emolumentos, cuja individualização e cobrança, na forma do previsto pelo artigo 236, § 2º, da Constituição da República, foram reguladas pela Lei n. 10.169/2000.

A melhor doutrina ensina que os emolumentos notariais e registrais possuem natureza jurídica de taxa (artigo 145, inciso II, da Constituição Federal):

*“(...) perante a realidade instituída pelo direito positivo atual, parece-me indiscutível a tese segundo a qual a remuneração dos serviços notariais e de registro, também denominada emolumentos, apresenta natureza específica de taxa. O presente tributo se caracteriza por apresentar, na hipótese da norma, a descrição de um fato revelador de atividade estatal (prestação de serviços notariais e de registros públicos), direta e especificamente dirigida ao contribuinte; além disso, a análise de sua base de cálculo exhibe a medida da intensidade da participação do Estado, confirmando tratar-se da espécie taxa...”* (Carvalho, Paulo de Barros. Natureza jurídica e constitucionalidade dos valores exigidos a título de remuneração dos serviços notariais e de registro. Parecer exarado na data de 05.06.2007, a pedido do Sindicato dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo - SINOREG).

Outro não é o entendimento jurisprudencial a respeito:

*“Direito constitucional e tributário. Custas e emolumentos: Serventias Judiciais e Extrajudiciais. Ação direta de inconstitucionalidade da Resolução nº 7, de 30 de junho de 1995, do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná: Ato Normativo. (...) 4. O art.145 admite a cobrança de taxas, em razão do exercício do poder de polícia ou pela utilização, efetiva ou potencial, de serviços públicos específicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou postos a sua disposição. Tal conceito abrange não só as custas judiciais, mas também, as extrajudiciais (emolumentos), pois estas resultam, igualmente, se serviço público, ainda qu prestado em caráter particular (art.236). Mas sempre fixadas por lei. No caso presente, a majoração de custas judiciais e extrajudiciais resultou de Resolução do Tribunal de Justiça e não de Lei formal, como o exigido pela Constituição Federal...”* (ADI 1444 PR, Rel. Min. Sydney Sanches, Tribunal Pleno, julgamento em 12/02/2003, D.J. 11/04/2003).

Diante de tal natureza jurídica, certo é que eventual isenção somente poderá ser veiculada por lei específica, conforme dispõe expressamente o artigo 150, § 6º, da Constituição Federal, o que não existe para o caso concreto.

Verifica-se, ademais, que não se comprovou a existência de decisão judicial específica determinando a gratuidade do ato.

A Lei Estadual n. 11.331/02, ao tratar sobre a gratuidade de emolumentos relativos aos serviços notariais e de registro, trouxe limitação neste sentido:

*“Art. 9º. São gratuitos:*

*I - os atos previstos em lei;*

*II - os atos praticados em cumprimento de mandados judiciais expedidos em favor da parte beneficiária da justiça gratuita, sempre que assim for expressamente determinado pelo Juízo”* (grifo nosso).

Neste contexto, plenamente justificada a exigência feita pelo Oficial para expedição do documento (fl. 08).

Note-se que, por ser a certidão da matrícula indispensável para instrução da ação que a parte, hipossuficiente economicamente (fls. 06/07), deseja promover (usucapião), o caminho correto estava em sua propositura, com requerimento, ao juízo competente, de gratuidade processual.

A E. Corregedoria Geral da Justiça, por sinal, já esclareceu que o benefício da assistência judiciária gratuita abrange os emolumentos cobrados pelas serventias extrajudiciais, bastando expressa menção no mandado ou título judicial:

*“EMOLUMENTOS - ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA - BENEFÍCIO QUE ABRANGE AS CUSTAS E EMOLUMENTOS COBRADOS PELAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS - SUFICIÊNCIA DA EXPRESSA MENÇÃO, NO MANDADO OU NO TÍTULO JUDICIAL, DE QUE A PARTE*

É BENEFICIÁRIA DA JUSTIÇA GRATUITA - **PRECEDENTES - RECURSO PROVIDO**" (CG 2013/134728, Parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador José Renato Nalini).

Confira-se, no corpo do v. acórdão, a solução apontada acima:

*"... o Oficial agiu corretamente, nos estritos termos da lei, e, se a certidão é indispensável para instruir a ação de usucapião e não há condição de pagar os emolumentos devidos ao registrador, o recorrente deverá requerer ao juiz da ação de usucapião que oficie ao registrador para tal finalidade".*

Vale observar que, ainda assim e por mera liberalidade, o Oficial apresentou a certidão requerida com o devido recolhimento de custas e emolumentos (fls. 22/27), o que confirma a correção de sua atuação e a intenção de colaborar, o que merece reconhecimento.

Diante do exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido, determinando que se dê ciência à parte interessada sobre a disponibilização da certidão pelo Oficial (fls. 22/27).

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

Oportunamente, ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 19 de janeiro de 2022.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad  
Juíza de Direito (DJe de 21.01.2022 – SP)

**Ementa:** Sentença – Pedido de Providências – Alegação de cobrança incorreta – Requerimento de devolução dos valores pagos a maior – Parecer favorável da ARPEN-SP em relação a cobrança efetuada – Alegação pelo Requerente de que a alteração de nome e gênero deveria ser realizada como averbação e não como um procedimento de retificação – Esclarecimento pela titular de que houve a realização de diversos atos internos – Inexistência de cobrança para atos preparatórios – Irregularidade da cobrança em duplicidade – Registradora que seguiu os instrumentos técnicos da CRC – Ausência de má-fé – Determinação para que a Oficial efetue a devolução do valor do procedimento cobrado em excesso – Deferimento do pedido – Ciência à Titular e à ARPEN-SP – Procedência

**Processo 1099048-71.2021.8.26.0100**

Pedido de Providências - Registro Civil das Pessoas Naturais - I.G.G.S., registrado civilmente como M.A. G.S. - Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Benacchio VISTOS, Trata-se de representação instaurada a

partir de comunicação encaminhada pela E. Corregedoria Geral da Justiça, no interesse de I. G. G. S., em face da Senhora Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do (...)º Subdistrito Saúde, desta Capital, insurgindo-se contra cobrança que entende incorreta e requerendo a devolução dos valores pagos a maior. Os autos foram instruídos com os documentos de fls. 07/28. A Senhora Titular prestou esclarecimentos, às fls. 32/55, e juntou documentos, às fls. 56/239. O Senhor Representante tornou aos autos para reiterar os termos de seu protesto inicial (fls. 242/252, 272/273 e 287/290). Acostou-se parecer da ARPEN-SP, apontando a regularidade da metodologia aplicada à cobrança realizada (fls. 264/266 e 279/283). O Ministério Público apresentou parecer no entendimento de que a cobrança se deu de maneira correta e, assim, opinou pelo arquivamento dos autos (fls. 269). É o relatório. DECIDO. Cuida-se de representação formulada por I. G. G. S., em face da Senhora Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do (...)º Subdistrito Saúde, desta Capital, insurgindo-se contra cobrança que entende incorreta e requerendo a devolução dos valores pagos a maior. Primeiramente, consigno que a matéria posta em controvérsia no bojo dos presentes autos será apreciada no limitado campo de atribuição desta Corregedoria Permanente, que desempenha, dentre outras atividades, a verificação do cumprimento dos deveres e obrigações dos titulares de delegações afetas a esta 2ª Vara de Registros Públicos da Capital. Bem assim, delimitado o alcance do procedimento, passo à análise da eventual responsabilidade funcional da Senhora Titular. Em suma, consta dos autos que o Senhor Reclamante deu entrada em pedido de retificação de registro junto da Serventia de Registro Civil desta Capital, para que a unidade encaminhasse o feito, via e-protocolo da Central do Registro Civil, ao Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Várzea Alegre, Ceará. Protesta o Senhor Representante contra alegada cobrança indevida e requer a devolução dos valores pagos a maior, na compreensão de que o trabalho solicitado, a alteração de nome e gênero no registro civil, de acordo com o Provimento CNJ 73/2018, deveria ser feita como uma averbação e não, ao revés, como um procedimento de retificação. A seu turno, a Senhora Titular defendeu a regularidade da cobrança, no sentido de que os emolumentos são devidos a título de procedimento de retificação, regularmente previsto na Tabela de Custas do Estado de São Paulo. Declara, também, que houve a realização de diversos atos internos quando do atendimento ao usuário: com colheita de requerimento e documentos; formação

do processo de retificação e análise do mérito da questão, sendo que, nesse caso, também houve o dispêndio relativo à remessa via CRC. Referiu, assim, que a cobrança se dá com base no que se considera procedimento retificatório. A ARPEN-SP, igualmente, apresenta parecer no sentido de que a alteração de nome e gênero no registro civil se cuida de procedimento de retificação, pois envolve análise de documentos e atos de qualificação, a fim de formar o convencimento do Registrador quanto ao pedido. Por fim, o Ministério Público pugnou pelo arquivamento do expediente, no entendimento que não houve falha na prestação do serviço. Pois bem. Há dois pontos diversos a serem enfrentados, pese embora a reclamação aposta incida apenas sobre uma questão: (i) a análise da cobrança do procedimento como retificação ao revés de averbação e (ii) a dupla cobrança realizada por meio da Central do Registro Civil. Primeiramente, no que tange à correção da cobrança do procedimento como retificação ao invés de averbação, como pretende a parte interessada, consigno que tal matéria já restou decidida anteriormente no bojo dos autos de nº 0023476-29.2021.8.26.0100, em favor do acerto do procedimento ora adotado pela Senhora Titular. Num segundo turno, a problemática também já enfrentada outrora por esta Corregedoria Permanente no bojo dos autos de nº 0014035-24.2021.8.26.0100, acerca da dupla cobrança realizada por meio da Central do Registro Civil, entendida por irregular por este Juízo, aguarda ratificação ou alteração pela E. CGJ, naquele feito. Ademais, a questão inicial trazida à baila pelo Senhor Representante (a conformidade da alteração de nome e gênero em ato de averbação ou em procedimento de retificação) perde seu objeto no caso de a CGJSP ratificar o entendimento deste Juízo pela impossibilidade da serventia emissora dos documentos (RCPN da Saúde, Capital) realizar qualquer cobrança para o encaminhamento do procedimento via e-protocolo, uma vez que o valor recolhido à unidade desta Capital terá de ser devolvido ao usuário. Contudo, passo agora a analisar tal controvérsia inicial, por pertinente a matéria e haja vista que a cobrança tal qual efetuada (duplamente) poderá vir a ser autorizada pela E. CGJ, interferindo assim no resultado útil do processo. Nessa perspectiva, cabe breve digressão a respeito dos atos do registro civil. Os atos e fatos registráveis, praticados pelo Registrador Civil, dentro de sua função típica, tomam três formas: registros, averbações e anotações (ver: Kumpfel, Vítor Frederico et. al. Tratado Notarial e Registral vol. II. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2017. Cap. 2, itens 2.8.2 e 2.8.3, P. 397/409). De nosso interesse a inspeção do

que se cuida ser a averbação. A averbação “é a alteração de um elemento do assento. Qualquer situação posterior que diga respeito à pessoa natural e que modifique seu registro, deve ser nele consignada por meio de averbação.” [Boselli, K.; Ribeiro, I. A., Mroz, D. In: Registros Públicos. Alberto Gentil. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense; Método, 2021. P. 189]. As averbações podem ter duas origens: um título prévio, já constituído, ou um título a ser formado, conforme se depreende da inteligência dos artigos 97 e 99 da Lei 6.015/1973, os quais transcrevo: Art. 97. A averbação será feita pelo oficial do cartório em que constar o assento à vista da carta de sentença, de mandado ou de petição acompanhada de certidão ou documento legal e autêntico. (...) Art. 99. A averbação será feita mediante a indicação minuciosa da sentença ou ato que a determinar. Nessa perspectiva veja que ambos os artigos referem, para possibilitar a averbação, a existência de um título pré-constituído ou um requerimento com apresentação de documentos, a dar ensejo à qualificação registral pelo Delegatário e consequente possibilidade de ingresso. São exemplos de títulos pré-constituídos, no caso de interesse, a sentença e/ou mandado de adoção, guarda ou interdição, bem como a Escritura Pública de Divórcio, todos resultando em averbações à margem do assento. Noutro turno, há averbações que resultam de procedimento interno à serventia, por falta de um título já formado. Nessa esteira, temos, por exemplo, o reconhecimento extrajudicial de filiação socioafetiva e as retificações pelo artigo 110 da Lei de Registros Público. Esses casos são diversos da apresentação de uma sentença, mandado ou escritura de divórcio. Nessas situações o objetivo também é se realizar a averbação do registro. Todavia, à ausência de título formal, o Registrador junta requerimento e documentos para permitir a análise dos fatos e a formação de seu convencimento, qualificando positivamente ou negativamente o pedido e realizando, se o caso, a averbação, à margem do assento. Ressalto que nesses casos é formado um procedimento por meio do qual se visa amealhar fatos e documentos, bem como colher a qualificação dos interessados e suas declarações de vontade, com o fulcro de permitir que o Registrador, dentro de seu âmbito de atuação, forme seu convencimento e autorize às vezes por conta própria, às vezes após manifestação do Ministério Público, a depender da situação a averbação sobre o registro correlato. O Provimento 73, a sua espécie, elenca uma série de atos sequenciais que devem ser cumpridos pelo interessado e pelo Registrador, com vistas a formar o convencimento deste de que a declaração de vontade daquele se

subsume à realidade fática vivida. Não cabe a argumentação de que a alteração de nome e gênero deve ser enquadrada e cobrada como ato de averbação porque se o fez constar, nas NSCGJ, na seção de averbações do registro civil. Assim o é exatamente porque se cuida de uma averbação. Todavia, a mesma somente ocorre após o trâmite de procedimento interno e a formação da qualificação positiva pelo Registrador. É bem por isso que os emolumentos devidos pelo procedimento são enquadrados sob o item 15 da Tabela de Custas e Emolumentos do Registro Civil das Pessoas Naturais. Com efeito, pese embora não haja um item na Tabela de Custas e Emolumentos que indique especificamente um “procedimento de alteração de nome e gênero”, a interpretação adequada, com a pertinente qualificação jurídica dos fatos ora expostos e argumentados, aponta a um procedimento como aqueles indicados pelo item 15 da Tabela e, portanto, os emolumentos são devidos com base nessas custas. Destaco novamente que o entendimento deste Juízo é no sentido de que a serventia que recepciona e forma o procedimento para envio pelo e-protocolo não realiza qualificação. Todavia, havendo resposta positiva pela E. CGJ quanto à dupla cobrança efetuada, não há que se falar, nesse aspecto, que houve indevido margemento pela serventia extrajudicial paulistana, que enquadrou corretamente o procedimento realizado, de modo que fica afastada qualquer falha ou ilícito funcional pela Senhora Delegatária. Noutro turno, no segundo ponto que passo agora a analisar, verifica-se que os valores amealhados para o procedimento referem uma dupla cobrança, por conta dos trâmites operados via e-protocolo, da CRC. No que tange ao recibo, verifica-se que foi cobrado o valor dos serviços prestados por esta serventia paulistana, bem como serviços realizados pela unidade extrajudicial do Ceará, de acordo com a tabela de custas daquele Estado. Relativamente à cobrança efetuada pela Serventia do Ceará, nada tenho a dizer, uma vez que sua tutela refoge do poder correicional deste Juízo e mesmo da E. CGJ do TJSP. No que se refere à parcela dos emolumentos requeridos pela serventia paulistana, a qual não detém o assento a ser modificado, a cobrança já foi tida por irregular no bojo dos autos de nº 0014035-24.2021.8.26.0100, cuja solução definitiva aguarda manifestação pela E. CGJ. Destaco que não há previsão legal de remuneração de tal serviço, consistente em “conferir a identidade de quem assina o requerimento, bem como a autenticidade e aptidão da documentação apresentada”, nos termos das NSCGJ. Não se nega que há trabalho efetivamente realizado pela serventia

remetente dos documentos. Conforme\_\_ extensamente exposto pela d. Delegatária, diversas tarefas foram realizadas pela Titular e seus prepostos para permitir o bom andamento do procedimento. De fato, houve a recepção ao requerente, sua identificação, coleta da documentação, formação do expediente e remessa, via e-protocolo, à unidade detentora do assento a ser modificado. Refere a Registradora que entrou em contato com a serventia detentora do assento por diversas vezes e sempre se fez disponível ao interessado, durante todo o trâmite documental. Contudo, não se pode falar na existência de dois procedimentos registrários ou em dupla qualificação registrária: a um, porque a recepção de documentos e formação do expediente não se enquadra no conceito jurídico de qualificar não há qualquer análise que enseje, por exemplo, a emissão de nota devolutiva, como o fez a serventia da guarda do registro. A dois, porque a serventia remetente sequer tem competência para a qualificação do pedido, pois não detém o assento, não tem (em tese e no geral) acesso a ele e não pode, portanto, emitir qualquer opinião de efeito qualificatório. Nesse sentido, referem Boselli, Ribeiro e Mroz (in: Gentil, Alberto. Registros Públicos 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense; MÉTODO, 2021. P. 133), que a qualificação registrária reside no “exame prévio de legalidade, com o que se constata a aptidão ou não do título para ingressar nos livros de registro”. Ademais, leciona Araújo dos Santos (apud Boselli, Ribeiro e Mroz (idem): Esse controle de legalidade exercido pelo Registrador é realizado pelo procedimento da qualificação registral e implica na efetiva constatação se determinada situação jurígena reúne ou não as qualidades necessárias para gerar o direito que pretende, pronunciando sua legalidade mediante a admissibilidade do título ou, se for o caso, a ausência circunstancial ou definitiva desse atributo, por meio da respectiva Nota de Exigência ou Devolução. Nessa esteira, a despeito do que referem as NSCGJ, pelos seus itens 146 e 146.1, do Cap. XVII, que apontam para os passos do procedimento que deve ser realizado no trâmite via CRC pelo Registrador que coleta o requerimento, tal trabalho não se enquadra na qualificação registrária. De qualquer modo, é sabido que uma norma administrativa não tem o condão de se sobrepor à lei de fato e, assim, mesmo que o regramento administrativo referisse a existência de qualificação (o que não o faz), a norma, tal como posta, não tem força para dobrar a lei. Mesmo com a inserção do artigo 42-A na Lei 8.935/94, que refere os serviços de intermediação prestados pela Central do Registro Civil, eventual cobrança poderia se dar sobre “serviços de

PARTE 5

COMPILAÇÃO  
DOS **ENUNCIADOS**  
**DA ARPEN-SP E DO**  
**COLÉGIO NOTARIAL**  
**DO BRASIL** – SEÇÃO  
SÃO PAULO (CNB/SP)



## 6.1 COMPILAÇÃO DOS ENUNCIADOS DA ARPEN-SP

### ADMINISTRAÇÃO

---

**Enunciado 1:** O oficial que optar por escriturar o livro nos moldes do item 16.1 deverá assim proceder em todo o livro e não será necessário dividir o livro em colunas.

**Fundamento:** Lei 6.015/73, artigo 3º, § 2º (parte final), item 16.1 das Normas vigentes e a supressão do antigo item 18 das Normas revogadas, bem como a finalidade da norma, que é a otimização do serviço e redução do dispêndio de papel, não fazendo sentido manter no verso uma coluna que não será preenchida jamais. Aconselha-se a constar no termo de abertura do livro os seguintes dizeres “O presente livro é escriturado mecanicamente, em folhas soltas, sem colunas, destinando-se a frente e o verso de cada folha para um único assento, conforme modelo aprovado pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, item 16.1, Capítulo XVII, Normas de Serviço Extrajudicial, nos termos da parte final do § 2º do art. 3º da Lei 6.015/73” *(Vide também o enunciado 45, que tinha o número 01 mas foi renumerado na compilação)*

**Enunciado 2:** Se usado livro transporte ou se o registro for transportado para o livro corrente, deve-se manter o mesmo número de ordem do registro original, mantendo também o mesmo número de matrícula, em virtude da unicidade e imutabilidade do número de matrícula. *(Vide também o enunciado 46, que tinha o número 02 mas foi renumerado na compilação)*

### NATIMORTO

---

**Enunciado 3:** A atribuição de nome ao natimorto é facultativa, mas, uma vez registrado o nome, não será possível registrar outro filho como o mesmo prenome, devendo ser usado então duplo prenome ou nome completo diverso.

### NASCIMENTO

---

**Enunciado 4:** No registro de adoção somente constará o número da DNV (Declaração de Nascido Vivo) se tal informação constar no mandado, não sendo correto colher tal informação do

registro cancelado, pois seria uma forma oblíqua de dar publicidade sobre quem é a mãe biológica do registrado. *(Vide também o enunciado 47, que tinha o número 04 mas foi renumerado na compilação)*

**Enunciado 5:** No registro de nascimento fora do prazo, quando o registrando for menor de 12 (doze) anos de idade, ficará dispensado o requerimento escrito e o comparecimento das testemunhas mencionadas, se for apresentada pelo declarante a Declaração de Nascido Vivo – DNV instituída pela Lei nº 12.662, de 5 de junho de 2012, devidamente preenchida por profissional da saúde ou parteira tradicional.

**Fundamento:** O item 52 do Capítulo XVII das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, bem como o artigo 7º do Provimento CNJ 28/2013, prevalecem sobre o item 37, k do Capítulo XVII das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. *(Vide também o enunciado 48, que tinha o número 05 mas foi renumerado na compilação)*

**Enunciado 6:** No registro de nascimento fora do prazo, é dispensada a assinatura do declarante e testemunhas no livro de registro de nascimento, desde que já tenham assinado o requerimento de registro, que ficará arquivado em cartório.

**Fundamento:** O item 52 do Capítulo XVII das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, bem como o artigo 10º, parágrafo primeiro, do Provimento CNJ 28/2013, prevalecem sobre o item 37, k do Capítulo XVII das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. *(Vide também o enunciado 49, que tinha o número 06 mas foi renumerado na compilação)*

### REGISTRO DE UNIÃO ESTÁVEL

---

**Enunciado 7:** Não poderá ser promovido o registro, no Livro E, de união estável de pessoas casadas, ainda que separadas de fato, exceto se separadas judicialmente ou extrajudicialmente, ou se a declaração da união estável decorrer de sentença

# PARTE 6

QUESTÕES DAS PROVAS  
DE SEGUNDA FASE  
DO **CONCURSO**  
**PARA DELEGAÇÃO**  
**DE NOTAS E DE**  
**REGISTROS**  
**DO ESTADO**  
**DE SÃO PAULO**  
– 1º AO 11º CONCURSO

# 9.1 PROVA DO 11º CONCURSO PÚBLICO DE PROVAS E TÍTULOS PARA OUTORGA DE DELEGAÇÕES DE NOTAS E DE REGISTRO DO ESTADO DE SÃO PAULO – 2018

## 9.1.1 GRUPO 1

### I. DISSERTAÇÃO

Disserte a respeito da duplicata e a teoria geral dos títulos de crédito. Requisitos, características, remessa e devolução.

Cobrança e protesto. Duplicata virtual. Função dos títulos de crédito na economia moderna.

### II. PEÇA PRÁTICA

A Indústria Metalúrgica ABC Paulista S/A, companhia aberta, inscrita no CNPJ sob o nº 12.345.678/0001-90, com sede na Avenida Paulista, 999, 9º andar, São Paulo/SP, ingressou em 03.07.2017 com pedido de recuperação judicial, distribuído à 4ª Vara de Falências, Recuperações Judiciais e Conflitos Relacionados à Arbitragem. Foi deferido o processamento do pedido, tendo sido nomeado administrador judicial Stanford & Yale do Brasil Assessoria Empresarial Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 10.010.010/0001-10, representada por Edward Hill, com endereço na Avenida Cidade Jardim, 111, São Paulo/SP. O plano de recuperação judicial apresentado foi aprovado por unanimidade. O Juízo concedeu a recuperação judicial do devedor em 05.02.2018. O plano apresentado contemplou, dentre as medidas para a recuperação judicial, a dação em pagamento em favor da Companhia Siderúrgica do Litoral Paulista, empresa com sede em Cubatão, Estado de São Paulo, na rua Marquesa de Santos, 987, inscrita no CNPJ sob o nº 22.222.222/0001-22, relativamente à dívida quirografária, no montante de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), de um galpão industrial, imóvel localizado à avenida Brasil, 1111, no Município de Nova Orleans do Sul, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 6.666, do Registro de Imóveis local. O imóvel foi avaliado em R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) e as máquinas e equipamentos que guarnecem o imóvel em R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). O plano previu, ainda, a remissão parcial da dívida acima referida no montante de R\$

5.000.000,00 (cinco milhões de reais). Na matrícula nº 6.666, do Registro de Imóveis de Nova Orleans do Sul constam: o registro nº R.1 de escritura de compra e venda do imóvel, lavrada em 11.04.2000 pelo Tabelião de Notas de Nova Orleans do Sul, figurando como vendedor José da Silva e como compradora Indústria Metalúrgica ABC Paulista S/A; e a averbação nº Av. 2, atinente à informação de classificação da área, pela CETESB, como Área Contaminada com Risco Confirmado, último ato registrário constante da matrícula, conforme certidão expedida na data de comparecimento das partes ao tabelionato. A legislação municipal de Nova Orleans do Sul sobre ITBI estabelece alíquota única de 2% (dois por cento). Consta da certidão da Secretaria de Finanças do Município que o valor atribuído pela Fazenda ao imóvel, no corrente exercício, é de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais). As partes comparecem ao Tabelionato de Notas de Nova Orleans do Sul para formalizar o negócio jurídico acima indicado.

Se o caso apresentado formar a convicção de que o ato notarial não pode ser aperfeiçoado, produza uma peça, fundamentando a recusa. Se o caso apresentado levar ao convencimento de que o ato notarial pode ser lavrado, elabore a respectiva escritura e, nessa hipótese, indique, ao final, os critérios para cobrança dos emolumentos e dos tributos incidentes sobre o ato.

### III. QUESTÕES DISCURSIVAS

**QUESTÃO DISCURSIVA 01** – Nas hipóteses em que se impõe o regime de separação obrigatória de bens, podem os nubentes, por pacto antenupcial, fixar a incomunicabilidade absoluta dos aquestos, afastando a incidência da Súmula 377, do STF? Explique.

**QUESTÃO DISCURSIVA 02** – Discorra sobre a possibilidade, ou não, de reconhecimento da firma do emitente: a) no cheque;

b) na nota promissória.

## 9.1.2 GRUPO 2

### I. DISSERTAÇÃO

Disserte ordenadamente sobre condomínio de lotes. Histórico. Definição. Constituição. Natureza da obrigação no rateio de despesas. Aspectos tributários. Comparação com o loteamento de acesso controlado.

### II. PEÇA PRÁTICA

À luz dos documentos anexos, deve o candidato:

- 1) Elaborar decisão fundamentada com respeito ao pedido formulado pelo apresentante, contendo a motivação quanto à forma adotada para os atos a serem praticados;
- 2) Praticar os atos adequados nos livros de registro conforme o decidido;
- 3) Considerar como apresentados, além dos documentos anexos:
  - a) Comprovante de inscrição cadastral e do valor venal do exercício de 2018, no valor de R\$

1.347.344,00, sem incidência do IPTU por se tratar de imóvel público;

b) Confirmação da inscrição do apresentante no CNPJ da Receita Federal;

c) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA-SP do responsável pela execução dos serviços de agrimensura;

d) A matrícula de nº 23.456 é a última aberta na serventia.

### III. QUESTÕES DISCURSIVAS

**QUESTÃO DISCURSIVA 1** - A respeito da cessão fiduciária de recebíveis, discorra sobre sua forma de constituição, natureza do eventual registro e seus efeitos na recuperação judicial.

**QUESTÃO DISCURSIVA 2** - No registro de escritura de venda e compra relativa à aquisição de bem imóvel por empresa individual de responsabilidade limitada, quem deve figurar no fólio real? Justifique.

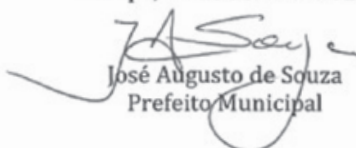
## ANEXO 1

Ilustríssimo Senhor Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Varapé

RI - VARAPÉ  
PRENOTAÇÃO Nº 34.723  
12/04/2018

A Prefeitura Municipal de Varapé, CNPJ nº 97.879.990/0001-11, representada por seu prefeito, vem, com o devido acato, perante Vossa Senhoria, requerer a retificação, a abertura de matrícula bem como a prática de todos os atos necessários para possibilitar a venda do próprio municipal situado no Largo da Sé Nova, 48, deste Município, nos termos da Lei nº 3.347, de 18 de setembro de 2017, e com base nos documentos anexos ao presente requerimento, cujos inteiros teores ficam fazendo parte integrante deste.

Varapé, 10 de abril de 2018

  
José Augusto de Souza  
Prefeito Municipal