



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1006950-03.2016.8.26.0566
 Classe - Assunto: Dúvida - Obrigação de Fazer / Não Fazer
 Requerente: Fabio Rodrigo Danaga
 Requerido: Cartorio de Registro de Imoveis de Sao Carlos

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alex Ricardo dos Santos Tavares
 Vistos.

O requerente Fabio Rodrigo Danaga, inicialmente, ingressou com ação de obrigação de não fazer contra o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, pedindo o cancelamento da indisponibilidade ou da averbação premonitória da matrícula 150.481 150.481, constituída da área B, de 3.000,00 metros quadrados.

Distribuída a referida ação, o Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos declinou da competência e remeteu os autos ao Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, por ser o Corregedor Permanente do Cartório de Imóveis.

Por economia processual, visando a efetividade do processo, em decisão de folhas 51, a presente ação foi recebida como “duvida inversa”.

O oficial delegado prestou informações às folhas 87.

O Ministério Público, em parecer de folhas 91/92, opinou pela improcedência do pedido, mantendo-se a recusa do Oficial Delegado.

Relatei. Decido.

Pede o requerente, em apertada síntese, o cancelamento dos ônus existentes na matrícula 150.481, em razão da arrematação, bem como por ter sido realizado o desmembramento referente à parte ideal correspondente a 10 % do referido imóvel.

Pois bem.

Com a arrematação houve o cancelamento indireto dos ônus existentes, mas não houve o cancelamento direto.

O cancelamento direto das contrições deve ser determinado por ordem judicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pelo Juízo que determinou o ônus.

A ordem judicial do juiz competente é necessária para o cancelamento direto das restrições, não cabendo ao juiz corregedor permanente, no exercício de atividade administrativa, decidir a respeito.

Em outras palavras: sem ordem judicial do Juízo que determinou a constrição não é possível o cancelamento das restrições por ordem administrativa, porque foram tomadas no exercício da jurisdição, ou seja, uma decisão administrativa não pode rever uma decisão judicial.

Noutro giro, no caso concreto, o desmembramento não tornou a alienação voluntária da fração ideal, ou seja, com localização e metragem certas ou da formação de condomínio voluntários.

Desse modo, necessária a divisão do imóvel com participação dos outros coproprietários, seja amigavelmente, ou por ação judicial.

Diante do exposto, conheço do procedimento como “dúvida inversa” (efetividade do processo), mas mantenho a recusa do senhor Oficial e determino o seu arquivamento, após o trânsito em julgado.

P.R.I.C.

Ciência ao MP.

Intime-se o senhor Oficial Delegado São Carlos, 17 de novembro de 2016.
 DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA