



**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: **0010670-58.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto **Dúvida - Consulta - Emolumentos**  
 Requerente: **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL DA COMARA DE SÃO CARLOS**  
 Requerido: **Savegnago - Empreendimentos e Participações Ltda. - suscitada**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Como se sabe, dúvida é o procedimento de natureza administrativa destinado a solucionar controvérsia entre o apresentante do título e o oficial registrador a respeito da sua registrabilidade.

Está prevista no artº 198 da Lei 6.015/73: Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la.

A dúvida se limita exclusivamente à apreciação objetiva de título pré constituído e dos princípios registrários de modo a vedar ou permitir o respectivo acesso à tábuas.

Por essa razão são vedadas a dilação probatória ou diligências tendentes a sanar irregularidades do título, nem a realização de perícias ou ouvir testemunhas.

O processo de dúvida é definido como um procedimento de natureza administrativa destinada a solucionar controvérsia existente entre o apresentante do título e o Oficial Predial, a respeito da registrabilidade do título, ou nas palavras de Ricardo Henry Marques Dip e Benedito Silvério Ribeiro: “...em acepção material: o juízo emitido pelo

**0010670-58.2017.8.26.0566 - lauda 1**



**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**

administrador no exercício de suas funções, obstando a pretensão de registro; em acepção formal: o procedimento de revisão hierárquica do juízo administrativo de objeção a uma pretensão de registro” (in algumas linhas sobre a Dúvida no Registro de Imóveis, pág. 2).

Indubitavelmente, para que surja o processo de dúvida é necessário que um título seja apresentado e que ele seja recusado à primeira vista, ofertando o Oficial determinadas exigências para complementação formal daquele título, a fim de que seja viabilizado o registro. Assim, caso o apresentante discorde das exigências, ele instará o Oficial a suscitar dúvida, em face do dissenso.

Na hipótese da dúvida inversa, como in casu, a dúvida é, na realidade, suscitada de maneira inversa, isto é, o agente provocador ao invés de instar diretamente o Oficial a suscitar a dúvida, ele age junto ao superior hierárquico, o que não desnatura a dúvida, que é, em ambas as hipóteses, do Oficial.

No caso em tela, o Ministério Público, atuando como Curador de Registros Públicos, opinou pela procedência parcial da dúvida para que afastar a necessidade de certidão negativa de débito mas procedente quando ao pedido de desdobro.

A penhora do imóvel matriculado não impede sua alienação.

A penhora, no conceito de Marcus Vinícius Rios Gonçalves, "*é um mecanismo processual que afeta um bem à futura expropriação em execução por quantia*" (in Novo Curso de Direito Processual Civil, Saraiva, vol. 3, 3ª ed., pág. 134).

Essa função acautelatória, que visa resguardar o bem para a satisfação de um crédito, não torna, por si, o bem inalienável.

O ônus se torna público com a averbação da penhora, mas não impede a alienação do bem.

O comprador, ao adquirir o imóvel, o recebe com os ônus que sobre ele incidem de forma que as execuções continuarão a onerar as matrículas, ambas, aquela que deu origem ao desdobro e a nova, desdobrada.

A pretensão do desdobro não impede o registro pretendido.

Em caso análogo decidiu-se pela possibilidade do registro.

CGJSP - PROCESSO: 5543/2012

LOCALIDADE: Osasco DATA DE JULGAMENTO: 11/09/2012 DATA DJ: 26/09/2012



**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**

REGISTRO DE IMÓVEIS - Averbação - Desdobro - Loteamento irregular - Exploração comercial do solo urbano - Descaracterizados - Registro especial (artigo 18 da Lei n.º 6.766/1979) - Desnecessidade - Ônus reais - Penhoras diversas - Indisponibilidade (artigo 53, § 1.º, da Lei n.º 8.212/1991) - Gravames e restrições sem força para impedir o fracionamento do bem imóvel - Situação concreta - Destacamento - Admissibilidade - Irresignação parcial - Dúvida prejudicada - Recurso desprovido.

Nesse parecer, da lavra do Magistrado Luciano Paes Leme, consignou-se que: "As diversas penhoras que recaem sobre o imóvel não impedem o desdobro pretendido: se não obstam a venda válida da coisa, também, com mais razão, não objetam os destacamentos perseguidos (...)"

Isso porque, explica: "o bem imóvel matriz e os oriundos da fragmentação continuarão afetados às execuções forçadas em cujos autos consumadas as constrições judiciais".

A hipótese é, outrossim, de dispensa de apresentação de certidões negativas de débitos.

Nesse sentido: CNJ - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS: 0001230-82.2015.2.00.0000 LOCALIDADE: Rio de Janeiro DATA DE JULGAMENTO: 25/10/2017 DATA DJ: 27/10/2017 RELATOR: João Otávio de Noronha LEI: LOSS - Lei Orgânica da Seguridade Social - 8.212/1991 ART: 47 LEI: LOSS - Lei Orgânica da Seguridade Social - 8.212/1991 ART: 48 LEI: LO - Administração Tributária - 7.711/88 ART: 1 INC: IV RECURSO ADMINISTRATIVO EM PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. IMPUGNAÇÃO DE PROVIMENTO EDITADO POR CORREGEDORIA LOCAL DETERMINANDO AOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS QUE SE ABSTENHAM DE EXIGIR CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO PREVIDENCIÁRIO NAS OPERAÇÕES NOTARIAIS. ALEGAÇÃO DE OFENSA AO DISPOSTO NOS ARTIGOS 47 E 48 DA LEI N. 8.212/91. INEXISTÊNCIA DE ILEGALIDADE.

1. Reconhecida a inconstitucionalidade do art. 1º, inciso IV da Lei nº 7.711/88 (ADI 394), não há mais que se falar em comprovação da quitação de créditos tributários, de contribuições federais e de outras imposições pecuniárias compulsórias para o ingresso de qualquer operação financeira no registro de imóveis, por representar forma oblíqua de


**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**

cobrança do Estado, subtraindo do contribuinte os direitos fundamentais de livre acesso ao Poder Judiciário e ao devido processo legal (art. 5º, XXXV e LIV, da CF). 2. Tendo sido extirpado do ordenamento jurídico norma mais abrangente, que impõe a comprovação da quitação de qualquer tipo de débito tributário, contribuição federal e outras imposições pecuniárias compulsórias, não há sentido em se fazer tal exigência com base em normas de menor abrangência, como a prevista no art. 47, I, “b”, da Lei 8.212/91. 3. Ato normativo impugnado que não configura qualquer ofensa a legislação pátria, mas apenas legítimo exercício da competência conferida ao Órgão Censor Estadual para regulamentar as atividades de serventias extrajudiciais vinculadas ao Tribunal de Justiça local. **RECURSO IMPROVIDO.**

Destarte, julgo improcedente a dúvida, autorizando o registro da compra e venda e desdobro, devendo em ambas as matrículas (a de origem e a nova a ser aberta) constarem as penhoras preexistentes, de forma que não haja prejuízo aos credores.

Intimem-se.

Após o trânsito em julgado dessa decisão, arquivem-se os autos.

São Carlos, 23 de janeiro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI  
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**