



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: **0007858-09.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Dúvida - Tabelionato de Protestos de Títulos**
 Requerente: **Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Carlos**
 Requerido: **J P V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos,

Cuida-se de procedimento de dúvida suscitado pelo registrador, que o fez a pedido da parte interessada que não se conformou com a negativa de permitir o registro do loteamento.

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 artigo 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 tábua.

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

**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**

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 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, 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, assiste razão ao Sr. Oficial registrador em não permitir o registro do loteamento escorado no art. 18, §2º, da Lei 6766/79.

Isso porque o disposto no parágrafo segundo do art. 18 da Lei nº 6.766/79 deixa claro não ser possível registro do projeto de loteamento ou de desmembramento, caso existentes processos que contemplem acusações por crimes contra o patrimônio e/ou contra a Administração Pública imputados a quem, nos dez anos que antecederam o pedido de registro de loteamento, foi titular de direitos reais sobre o imóvel a ser loteado.



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

Nesse sentido é o entendimento do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo.

Confira-se: CSMSP - APELAÇÃO CÍVEL: 0001926-65.2015.8.26.0236 LOCALIDADE: Ibitinga DATA DE JULGAMENTO: 04/08/2016 DATA DJ: 24/08/2016- RELATOR: Manoel de Queiroz Pereira Calças LEI: CP - Código Penal - 2.848/1940 ART: 333 c.c 69 LEI: LCM - Lei da concentração na matrícula - 13.097/2015 LEI: LPSU - Lei de Parcelamento do Solo Urbano - 6766/1979 ART: 18 PAR: 2 REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida registral - Loteamento - Processo penal em curso contra ex-proprietários e ex-sócios recentes da loteadora, acusados de prática de inúmeros crimes contra a Administração Pública (art. 333 c/c o art. 69 do CP) - Acusados que cederam as quotas sociais às suas mulheres - Incidência do art. 18, § 2.º, da Lei nº 6.766/1979 - Inviabilidade do registro - Insuficiência da presunção constitucional de não culpabilidade para, neste procedimento, excluir o obstáculo levantado à inscrição - Descabimento da invocação da Lei nº 13.097/2015 para fins do registro requerido - Dúvida julgada procedente - Recurso provido.

A suspensão condicional do processo, em virtude de parcelamento da dívida, não afasta o óbice, conforme precedente: Parcelamento do solo urbano. Loteamento. Ação penal - crime contra Administração Pública e Patrimônio. CSMSP - Apelação Cível: 9000002-62.2013.8.26.0646 Localidade: Urânia Data de Julgamento: 03/06/2014 Data DJ: 30/07/2014 Relator: Elliot Akel Lei: LPSU - Lei de Parcelamento do Solo Urbano - 6766/1979 ART: 18 PAR: 2 Registro de Imóveis - dúvida - loteamento urbano - ação penal contra anterior titular de domínio - crime contra a administração pública - suspensão condicional do processo que não afasta o



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

óbice previsto no artigo 18, § 2º, da lei n. 6.766/79 - dúvida procedente - competência do Conselho Superior da Magistratura reconhecida - recurso desprovido - (grifei).

Em face do exposto, julgo improcedente a dúvida inversa e procedente a dúvida do registrador, havendo impedimento ao ato registrário.

Intimem-se, inclusive o Ministério Público.

Após decorrido o prazo de recurso em face dessa decisão, arquivem-se os autos.

São Carlos, 08 de outubro de 2018.

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