



**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: **1010281-56.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto **Dúvida - Registro de Imóveis**  
 Requerente: **Jose Valvassore Melchiables**  
 Tipo Completo da Parte Passiva **Nome da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>**  
 Principal << Informação indisponível >>:

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 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 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



**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.

No caso em tela, ingressou José Valvassore Melchiades diretamente perante esse Juízo Corregedor Permanente insistindo no registro do título e o feito assim tramitou, com manifestação, no curso do processo, do Oficial de registro de Imóveis que afirmou entender legítimas suas exigências (fls.88/89).

Seguiu-se parecer do Ministério Público pela manutenção das exigências.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

No caso em tela, o que se pretende registrar é uma carta de sentença oriunda de inventário.

Cuida-se, portanto, de título judicial. Isso não o torna imune à análise do Registrador que não analisará o mérito das decisões de direito mas quando lhe for submetido o título, avaliará se pode ser registrado ou se haverá afronta aos princípios registraes.

Sobre o assunto, Afrânio de Carvalho ensina: “Assim como a inscrição pode ter por base atos negociais e atos judiciais, o exame da legalidade aplica-se a uns e a outros. Está visto, porém, que, quando tiver por objeto atos judiciais, será muito mais limitado, cingindo-se à conexão dos respectivos dados com o registro e à formalização instrumental. Não compete ao registrador averiguar senão esses aspectos externos dos atos judiciais, sem entrar no mérito do assunto neles envolvido, pois, do contrário, sobreporia a sua autoridade à do Juiz” (Registro de Imóveis, Forense, 3ª ed., pág. 300).

No mesmo diapasão é a decisão da 1ª Vara de Registros Públicos, de lavra do MM. Juiz Narciso Orlandi Neto, que anotou:



**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**

“Não compete ao Oficial discutir as questões decididas no processo de inventário , incluindo a obediência ou não às disposições do Código Civil, relativas à ordem da vocação hereditária (art. 1.603). No processo de dúvida, de natureza administrativa, tais questões também não podem ser discutidas. Apresentado o título, incumbe ao Oficial verificar a satisfação dos requisitos do registro, examinando os aspectos extrínsecos do título e a observância das regras existentes na Lei de Registros Públicos. Para usar as palavras do eminente Desembargador Adriano Marrey, ao relatar a Apelação Cível 87-0, de São Bernardo do Campo, "Não cabe ao Serventuário questionar ponto decidido pelo Juiz, mas lhe compete o exame do título à luz dos princípios normativos do Registro de Imóveis, um dos quais o da continuidade mencionado no art. 195 da Lei de Registros Públicos. Assim, não cabe ao Oficial exigir que este ou aquele seja excluído da partilha, assim como não pode exigir que outro seja nela incluído. Tais questões, presume-se, foram já examinadas no processo judicial de inventário ." (Processo nº 973/81- grifei).

Ocorre que será maculado o princípio da continuidade registral caso não se faça o prévio registro do compromisso de compra e venda. E para tanto o art.221, II, da Lei de Registros Públicos exige reconhecimento de firma das partes e das testemunhas e a comprovação da representação da empresa vendedora, o que, se dado ao tempo decorrido for inviável, poderá ser solucionado com ação de adjudicação compulsória a ser ajuizada pelos herdeiros em face da empresa extinta.

Os óbices estão corretos.

O Ministério Público, atuando como Curador de Registros Públicos, opinou pela procedência da dúvida (fls.93/94).

Antes de transferir o imóvel aos herdeiros, é preciso que seja registrado em nome da falecida para somente após passar aos herdeiros.

Aplica-se ao caso o artigo 195 da Lei nº 6.015/73:

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.

Ora, se o imóvel permanece em nome de HASPA, é imprescindível que,



**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**

antes do ingresso no fólio real da Carta de Sentença, registre-se o título que transfere a propriedade do bem à falecida.

Só assim preservar-se-á a continuidade registral.

Também falta o reconhecimento de firma das duas testemunhas.

Correta a exigência do Registrador.

Preceitua o artigo 221, II, da Lei nº 6.015/73:

Art. 221 - Somente são admitidos registro:

(...)

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação; (grifei)

Não tendo havido o reconhecimento das firmas das duas testemunhas que assinaram o instrumento, correta a devolução do título por essa razão.

Assim, corretas as exigências do Oficial de Registro de Imóveis razão pela qual julgo improcedente o pedido feito por José Valvassore Melchiades, que ajuizou esse expediente e procedente a dúvida do Registrador para que apenas após cumpridas as exigências seja admitido o ingresso do título do fólio real.

P. Intimem-se.

São Carlos, 23 de janeiro de 2018.

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