



**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: **0004484-82.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Dúvida - Registro de Imóveis**  
 Requerente: **CRI - Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sao Carlos - Estado de Sao Paulo**  
 Requerido: **Exacta Negócios 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


**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**

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, tampouco se pode realizar 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 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, essa 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.


**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**

Isso porque o disposto no parágrafo segundo do art. 18 da Lei nº 6.766/79 deixa claro não ser possível o 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.

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.

Ainda: Parcelamento do solo urbano. Loteamento. Ação penal - crime

**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**

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

Ainda: CSMSP - APELAÇÃO CÍVEL: 0011232-88.2016.8.26.0344 LOCALIDADE: Marília DATA DE JULGAMENTO: 15/08/2017 DATA DJ: 22/02/2018 UNIDADE: 2 RELATOR: Manoel de Queiroz Pereira Calças LEI: LPSU - Lei de Parcelamento do Solo Urbano - 6766/1979 ART: 18 PAR: 2 LEI: LO - Crime contra a ordem tributária - 8.137/90 ART: 1 INC: I IRRESIGNAÇÃO PARCIAL – Concordância com apenas parte das exigências formuladas pelo Sr. Oficial basta para prejudicar a dúvida – Apelação não conhecida – Análise, porém, das exigências, como forma de pautar futura prenotação. REGISTRO DE IMÓVEIS – Loteamento – A mera existência de demanda criminal, ainda que sem condenação, por crime contra o patrimônio, ou contra a administração pública, basta para obstar o registro. Prescindibilidade de condenação, quanto menos de trânsito em julgado. Crime contra a ordem tributária que se insere dentre aqueles contra a Administração Pública, para os fins do art. 18, §2º, da Lei 6.766/79. Registro Obstado.

Em face do exposto, julgo procedente a dúvida do registrador, havendo



**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**

impedimento ao ato registrário.

Intimem-se, inclusive o Ministério Público.

São Carlos, 22 de maio de 2018.

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