



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1126956-06.2021.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**
 Requerente: **Sandra Lucia Rodrigues Paulino e outro**
 Requerido: **5º Oficial de Registro de Imóveis**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RODRIGO RAMOS**

Vistos.

MARCO AURELIO SPROVIERI RODRIGUES e SANDRA LUCIA RODRIGUES PAULINO ajuizaram ação declaratória em face de 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Narra a inicial que o imóvel situado na Av. Rio Branco, 307, 6º andar, box nº 614 (transcrição nº 54.065) teve seu registro bloqueado em 04.06.1998, em razão da transcrição de n. 56.125, eis que ambas versam sobre o mesmo imóvel, assinadas pelos mesmos titulares em favor de pessoas diversas. Alega que a transcrição de nº 56.125 foi feita em 21.02.1968 e a de nº 54.065 foi feita em 19.02.1967, tendo, pois, a segunda preferência de registro. Requer que o feito seja julgado procedente para reconhecer como válida apenas a transcrição nº 54.065, em nome de José dos Santos Rodrigues, genitor dos autores. Juntou documentos às fls. 7/33.

Citado, o requerido apresentou contestação às fls. 65/75. Requer, preliminarmente, extinção do feito, eis que ajuizada em face da instituição administrativa do Oficial de Registro que não possui personalidade jurídica e judiciária para tanto. Aduz, ainda, que não possui interesse jurídico, eis que a parte autora pretende ver reconhecido seu direito material sobre a propriedade objeto da ação, em detrimento da Companhia Mercantil e Agrícola São Francisco. Alega que os bloqueios foram efetuados em 04.06.1998 por determinação judicial oriunda do item XXXI nº 2 do Provimento 01/88 da E. 1ª Vara de Registros Públicos da Capital. Aduz que o cancelamento da 2ª transcrição já foi objeto de consulta perante a 1ª Vara de Registros Públicos (Processo nº 000.98.010335-5), tendo por resposta que a questão deveria ser examinada em regular contraditório entre as partes envolvidas nas transcrições bloqueados por duplicidade antinômica, não sendo a via administrativa a via adequada para tal solução. Requer que o feito seja extinto sem julgamento do mérito. Juntou documentos às fls. 84/98.

Réplica às fls. 102/109.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

É o relatório. Fundamento e decido.

A ação foi ajuizada em face do 5º Ofício de Registro de Imóveis. Os serviços de registros públicos, cartorários e notariais, contudo, não possuem personalidade jurídica ou judiciária, pelo que não possui capacidade jurídica para ser parte neste processo, cabendo ao titular do cartório responder pelos atos decorrentes dos serviços notariais.

O titular do 5º Ofício de Registro de Imóveis, Sérgio Jacomino, compareceu nos autos e apresentou contestação, devendo, pois, a ação prosseguir em face dele. **Retifiquei o polo passivo da presente ação.**

A alegação de ilegitimidade passiva do titular do Cartório deve ser acolhida.

Sobre legitimidade da parte, é da lição de **Marcus Vinicius Rios Gonçalves** ser a “relação de pertinência subjetiva entre o conflito trazido a juízo e a qualidade para litigar a respeito dele, como demandante ou demandado. Tem de haver uma correspondência lógica entre a causa posta em discussão e a qualidade para estar em juízo litigando sobre ela. A legitimidade deve existir tanto para o autor quanto para o réu, sob pena de carência da ação, pois ninguém pode ir a juízo, em nome próprio, postular ou defender direito alheio (CPC, art. 6º). Não se pode admitir, salvo excepcionalmente, que alguém vá a juízo, na condição de parte, para postular ou defender interesse que é atribuído a outra pessoa” (in Novo curso de direito processual civil, volume 1: teoria geral e processo de conhecimento (1ª parte). 7.ed. São Paulo: Saraiva, 2010).

Assim, possuem legitimidade para configurar numa lide aquele que diz ser titular de um direito (legitimidade ativa) e aquele contra quem o autor afirma que o direito deve ser exercido (legitimidade passiva).

No presente caso, apesar de ter dirigido a pretensão ao Registro de Imóveis, o verdadeiro destinatário dela é o beneficiário da transcrição n. 56.125, pois é com ele que os autores disputam a propriedade do imóvel. É a esfera jurídica de tal pessoa, no mais, que será atingida pela eventual procedência da ação, situação na qual perderão em caráter definitivo qualquer direito de propriedade sobre o bem descrito na transcrição n. 56.125.

O titular do registro de imóvel tem legitimidade apenas para ações de indenização advindas de atos ilícitos cometidos na realização dos seus atos precípuos, mas não tem qualquer legitimidade para figurar como réu nas disputas havidas em razão das divergências registrárias, já que em nada afetam direitos próprios seus, mas sim o das pessoas nelas envolvidas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Isso aliás ficou bem consignado em decisão da 1ª Vara dos Registros Públicos, quando determinou a manutenção do bloqueio em razão da necessidade de se instaurar o contraditório entre as partes envolvidas, e em via adequada (fls. 94/98), referindo-se obviamente aos disputantes do bem e não ao Registro.

Em razão do exposto, JULGO EXTINTO o feito, sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI do CPC.

Em razão da sucumbência, condeno a parte autora em custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo, por equidade, em R\$1.000,00, nos termos do art. 85, §8º do CPC.

P.R.I.

São Paulo, 29 de setembro de 2022.

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