



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1106944-05.2020.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Dúvida - Notas**
 Suscitante: **1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**
 Suscitado: **Katsumi Kawashimo**

Justiça Gratuita

Juiza de Direito: Dra. **Tania Mara Ahualli**

Vistos.

Trata-se de **Dúvida** suscitada pelo **Oficial do 1º Registro de Imóveis da Capital**, a requerimento de **Katsumi Kawashimo**, diante da negativa em se proceder ao registro do instrumento particular de compromisso de compra e venda, concernente à metade ideal do imóvel matriculado sob nº 33.305.

O óbice registrário refere-se à necessidade de apresentação do documento original, tendo sido apresentada a certidão de registro emitida pelo Oficial do 4º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital. Juntou documentos às fls.06/92.

Informa o suscitado ser impossível o cumprimento da exigência, vez que devido ao lapso temporal da efetivação do ato, o documento foi extraviado.

O Oficial do 4º RTD manifestou-se às fls.96/98. Argumenta que as normas legais dão à certidão registral a mesma força probante que o documento original para qualquer finalidade. Apresentou documento às fls.99/104.

À fl.105 o suscitado corroborou os argumentos expostos na inicial, postulando pelo afastamento do óbice.

O Ministério Público opinou pela improcedência da dúvida (fls.108/109).

É o relatório.

Passo a fundamentar e a decidir.

Primeiramente exclua a z. Serventia a tarja de justiça gratuita, tendo em vista que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

no âmbito administrativo não incidem custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

Em que pesem o zelo e cautela do registrador, entendo que o óbice registrário deverá ser afastado.

De acordo com o art.161 da Lei de Registros Públicos:

"As certidões do registro integral de títulos terão o mesmo valor probante dos originais, ressalvado o incidente de falsidade destes, oportunamente levantado em juízo"

Neste sentido é o disposto no item 44.1 do capítulo XVIII das NSCGJSP:

"44.1. As certidões emitidas pelo Registro Civil de Pessoas Jurídicas, seja em papel, seja em formato eletrônico, comprovam a existência legal das pessoas jurídicas e têm o mesmo valor probante dos títulos ou documentos originais registrados (Código Civil, arts. 45 e 217, e Lei nº 6.015/73, art. 161), podendo substituí-los para qualquer finalidade, incluindo a efetivação de quaisquer atos notariais ou registrais"

Neste contexto, o registro de títulos e documentos é uma forma de garantir autenticidade, conservação, publicidade e segurança de um documento original, a fim de manter intacto o conteúdo do documento em caso de extravio, desgaste pelo tempo ou mesmo na ausência do original.

Daí que o documento autenticado pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos, portador de fé pública, equipara-se ao original para qualquer finalidade a que se destina, ainda mais se considerarmos que atualmente vigoram as certidões eletrônicas, em substituição aos papéis, o facilita o transito pela via digital, não sendo mais necessária a apresentação de papéis pelos usuários.

Na presente hipótese entendo incabível a exigência da apresentação do documento original, tendo em vista que a efetivação do ato data de 1989, ou seja, há mais de trinta anos, logo, tal documentação poderá ser substituída pela certidão expedida pelo registro de títulos, que comprova a autenticidade do ato praticado e a vontade das partes, nos termos do documento juntado às fls.99/104.

Assim, em consonância com o princípio da legalidade que norteia os atos registrários, e diante da documentação apresentada pelo Oficial do 4º RTD, entendo cabível o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

registro do título apresentado.

Diante do exposto, **julgo improcedente a dúvida** suscitada pelo **Oficial do 1º Registro de Imóveis da Capital**, a requerimento de **Katsumi Kawashimo**, e consequentemente determino o registro do título.

Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 13 de janeiro de 2021.

Tania Mara Ahualli
Juiza de Direito

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