



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

CONCLUSÃO

Faço estes autos conclusos ao(à) MM. Juiz(a) de Direito, Dr(a).
 Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad (Alessandro Valle Cussiol,
 Assistente Judiciário).

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005488-02.2026.8.26.0100**
 Classe - Assunto **Dúvida - Registro de Imóveis**
 Suscitante: **1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**
 Suscitado: **Gastão Eduardo Durães**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad**

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo **Oficial do 1º Registro de Imóveis desta Capital** a requerimento de **Gastão Eduardo Durães** em razão do indeferimento de adjudicação compulsória extrajudicial do imóvel descrito na transcrição n. 48.751 daquela serventia (prenotação n. 467.293).

O Oficial informa que figuram como titulares do domínio as irmãs Tereza Roselli e Paulina Roselli; que as proprietárias firmaram, em 06/10/1968, compromisso de compra e venda com Walkíria Malheiros da Cunha Ascher (filha de Paulina), a qual, por sua vez, prometeu vender o imóvel para o requerente; que o ponto central do dissenso diz respeito à quitação do preço estipulado no contrato firmado com as proprietárias; que, apesar de estar consignado na cláusula 4.1.1 do referido contrato que o valor seria pago no ato da assinatura, em moeda corrente, surgiram outros fatos que contradizem a quitação alegada; que o contrato apresenta manchas amareladas, não decorrentes do tempo, mas, ao que tudo indica, proveniente de substância líquida que sobre ele foi derramada; que não constam assinaturas de testemunhas como exigia o artigo 135 do Código Civil de 1916, vigente na época da celebração; que nenhuma das firmas apostas no contrato foi reconhecida à época da celebração, apenas a assinatura de Walkíria foi reconhecida em 16/09/2025; que, por ocasião do processo de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de Paulina, o imóvel foi adjudicado a Walkíria, sua única herdeira; que a transmissão da fração ideal pertencente à Paulina por sucessão hereditária é incongruente com a



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

aquisição formalizada em 1968; que também foi apresentado recibo, datado de 26/12/1980, no qual Emília Roselli Ruiz, que se apresentou como herdeira de Tereza Roselli, vendeu 12,5% do imóvel para Paulina, documento que gera estranheza por ser incongruente com a alienação firmada em 1968; que as questões apontadas desqualificam o contrato de promessa de compra e venda datado de 06/10/1968 como fundamento para a adjudicação compulsória; que, no curso do procedimento extrajudicial, aventou-se a possibilidade de notificação dos herdeiros de Teresa Roselli; que o requerente informou que a única sucessora de Teresa na linha colateral seria sua irmã Paulina, já falecida; que, por outro lado, as informações extraídas do formal de partilha do espólio de Carmela Roselli (mãe de Teresa e Paulina) identifica outros irmãos: Maria, Arlindo, Emília e Caetano, este último já falecido, representado pelos filhos Neusa e Osmar; que, diante do conjunto probatório desprovido de coesão, concluiu pelo indeferimento da adjudicação compulsória.

Documentos vieram às fls. 07/100.

O prazo para impugnação nestes autos transcorreu *in albis* (fl. 101).

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls. 104/106).

Constatada a ausência de documentos essenciais, determinou-se a apresentação de cópia integral do procedimento autuado junto à serventia (fls. 108/110).

O Oficial se manifestou às fls.116/117, ratificando sua conclusão pelo indeferimento da adjudicação e juntando cópia integral dos autos, acompanhada de relatório remissivo (fls. 118/540).

Ao requerer a suscitação da dúvida, a parte alega dificuldade em cumprir todas as exigências, principalmente quanto à identificação e localização dos herdeiros de Tereza Roselli; que as pesquisas exigem autorização judicial; que o formal de partilha no qual o Oficial identificou os herdeiros colaterais é antigo e não indica o CPF das pessoas, o que impede sua localização; que a complexidade e a antiguidade dos fatos, além da dificuldade de acessar informações completas de registros civis de pessoas já falecidas e sem parentesco direto, tornaram inviável a apresentação dos dados solicitados; que buscas pelos sistemas RENAJUD e BACENJUD são feitas apenas na via judicial; que as pessoas indicadas pelo Oficial "*não figuram como herdeiros diretos das titulares registrares, mas sim como cessionários de parte de um quinhão hereditário em momento anterior à abertura da transcrição*", pelo que o Oficial deve elucidar a relevância do documento para a cadeia sucessória das titulares; que, diante da impossibilidade de localizar os herdeiros não diretos, possível notificação por edital; que Walkíria se casou pelo regime da separação obrigatória de bens com Francisco Ascher, de modo que os



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

direitos sobre o imóvel não se comunicaram com o patrimônio conjugal; que o compromisso firmado com as proprietárias tabulares é muito antigo e não dispõe de comprovante específico de quitação, mas elas declararam e o Tabelião certificou na ata notarial que o imóvel está quitado, o que é suficiente para comprovar o adimplemento integral do preço; que providenciará o comprovante de recolhimento do ITBI quando da qualificação positiva do título (fls. 483/487).

O Ministério Público ratificou sua manifestação de fls. 104/106, mantendo o parecer pela procedência da dúvida (fl. 543).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Como se sabe, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão pode ser processada diretamente perante o Oficial de Registro de Imóveis competente com observância de rito próprio (via extrajudicial), regulado pelo artigo 216-B da Lei n. 6.015/1973, pela Seção XVI, Cap. XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça e pelo Provimento CNJ n. 149/2023 (disposições específicas introduzidas pelo Provimento n. 150/2023).

Assim, como a parte interessada optou pela via extrajudicial para alcançar o registro de transferência da propriedade do imóvel, a análise deve ser feita dentro de seus requisitos normativos.

A conclusão do Oficial foi no sentido de que a adjudicação compulsória não pode ser deferida pois não há prova sólida quanto à quitação do preço e não houve notificação dos herdeiros de uma das proprietárias do imóvel e do cônjuge da cessionária (fls. 118/120).

A parte requerente pretende a adjudicação do imóvel que adquiriu de Walkíria Malheiros da Cunha Ascher por contrato de promessa de compra e venda firmado em 25 de julho de 2002 (fls. 143/157).

Walkíria, por sua vez, teria adquirido o imóvel objeto da transcrição n.48.751 do 1º RI da Capital por compromisso de compra e venda firmado com as proprietárias do imóvel em 08 de outubro de 1968.

Embora este último instrumento informe que o preço ajustado seria pago no ato da assinatura, em moeda corrente (cláusula 4.1.1), outros elementos colhidos no curso do processo administrativo contradizem a quitação alegada.

Primeiramente, o Oficial aponta a ausência da assinatura de testemunhas exigidas na época e a falta de reconhecimento de firma dos contratantes, o que fragiliza a confirmação da autenticidade do título.



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

De fato, o artigo 135 do Código Civil de 1916 previa que o instrumento particular assinado por quem estivesse na disposição e na administração livre de seus bens, sendo subscrito por duas testemunhas, provava as obrigações convencionais de qualquer valor.

Essa condição, todavia, não foi atendida.

Também não é possível o reconhecimento das firmas apostas no contrato.

Logo, na primeira análise dos documentos que instruíram o requerimento inicial, o Oficial observou a possibilidade de se dar fé às assinaturas com base nos cadastros nacionais dos notários, como prevê o artigo 440-G, §7º, do Provimento CNJ n. 149/2023 (item 9.1 do despacho de fls. 213/215).

No entanto, não há informação ou documento das firmas para que o Tabelião possa examinar e dar fé às assinaturas, notadamente por se tratar de documento antigo, pelo que a parte pede reconsideração da exigência relativa à quitação do preço com base na cláusula contratual (itens 9 e 10, fls. 411/416).

O mais grave, todavia, foi a identificação da existência de ação de inventário e partilha na certidão extraída em nome da proprietária Paulina Malheiros da Cunha, o que levou à exigência pela apresentação das respectivas peças (fl. 185 e item 10 do despacho de fls. 213/215).

De acordo com o formal de partilha copiado às fls. 333/376, a proprietária tabular Paulina Roselli, que passou a se chamar Paulina Malheiros da Cunha quando se casou com Pedro Malheiros da Cunha, faleceu em 09 de maio de 1991, no estado civil de viúva, deixando como único bem arrolado a metade ideal do imóvel da transcrição n.48.751, que foi adjudicado à filha Walkíria, sua única herdeira.

A parte requerente, porém, não explica por que Walkíria, que supostamente havia quitado a compra do imóvel, promoveu o arrolamento e partilha do bem para recebê-lo por sucessão hereditária.

Ainda que se sustente a irrelevância do meio utilizado para a regularização do domínio, já que a promissória compradora era a única herdeira da proprietária tabular, a incerteza quanto à quitação fica mais evidente em relação à metade ideal de propriedade de Tereza Roselli, que faleceu em 13 de março de 1970, sem constar informação sobre casamento ou existência de filhos (fl. 161). Neste caso, foi apresentado recibo firmado por Emília Roselli Ruiz em 26 de dezembro de 1980, atestando o recebimento de valor da coproprietária Paulina, representado por cheque emitido por Walkíria, em pagamento da fração ideal correspondente a



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

12,5 por cento da propriedade do imóvel deixado por herança (fl. 451):

"Recebemos da Sra. Paulina Malheiros da Cunha (...), a importância de Cr\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil cruzeiros) representado pelo cheque (...) emitido por Walkíria da Cunha Durães, referente a venda que lhe fizemos de nossa parte havidos por herança da Srta. Tereza Roselli. Esta parte constitui-se em 12,5 (doze e meio) de uma propriedade situada à Rua Amâncio de Carvalho 57 fundos que nos corresponde por herança.

Fica explícito neste recibo que deveremos deixar a dita propriedade até o dia 15 de Janeiro de 1981, impreterivelmente, sob pena de termos que devolver em dobro quantia que recebemos, ou seja Cr\$150.000,00 (cento e cinquenta mil cruzeiros).

O inventário será pago pela compradora.

Se necessário for para o bom andamento do inventário ou transferência que a promitente compradora queira fazer, lhe daremos uma autorização ou uma procuração para tal e somente para isso.

Este recibo dá a Sra. Paulina Malheiros da Cunha plena e geral quitação, sendo de caráter irretratável e irrevogável".

Conforme se verifica no formal de partilha do espólio de Carmela Roselli (fls. 301/328), Emília é irmã Tereza, ao lado de Paulina, Maria, Arlindo e Caetano. De acordo com o recibo que assinou, Emília ocupava o imóvel na época em que vendeu seu direito sucessório para Paulina, se comprometendo a desocupá-lo.

Esse documento, portanto, contradiz não só a realização do pagamento supostamente feito por Walkíria às proprietárias, como também a transmissão da posse precária do imóvel para a promissária compradora que, de acordo com as cláusulas 4.1.1 e 4.2, deveriam ter ocorrido por ocasião da assinatura do compromisso de compra e venda firmado em 1968 (fl. 139).

As inconsistências são realmente graves, mas a inaptidão do compromisso de compra e venda apresentado para fins de adjudicação somente poderá ser definitivamente reconhecida se houver impugnação de algum dos potenciais interessados.

A insegurança quanto à autenticidade do instrumento particular e quanto à efetiva quitação do preço ajustado pode ser superada com a notificação dos titulares de direitos afetados, privilegiando-se a regularização do domínio se não houver prejuízo a ninguém.

Note-se que, no caso concreto, não resta dúvida de que ao menos metade ideal do imóvel pertence a Walkíria, seja pela compra pactuada em 1968, seja pela sucessão na herança deixada por Paulina.

Assim, resta resolver sobre a fração ideal que pertence a Teresa, cuja



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

legitimidade para integrar a adjudicação compulsória extrajudicial é dos seus herdeiros legais, devendo ser notificados aqueles de grau mais próximo, observada a ordem da vocação hereditária até os colaterais de quarto grau (artigo 216-B, §1º, da LRP; artigos 440-C e 440-W, do Provimento CNJ n.149/2023; artigos 1829 e 1839, do CC). Havendo inventário, bastará a notificação do inventariante.

Como regra geral, no processo extrajudicial de adjudicação compulsória, é indispensável a notificação de titulares de direitos potencialmente afetados (transmitentes ou sucessores).

Nesse sentido, o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça:

"Art. 440-L. O requerimento inicial atenderá, no que couber, os requisitos do art. 319 da Lei Federal n.13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, trazendo, em especial:

(...)

V – o pedido de que o requerido seja notificado a se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias úteis;

Art. 440-W. Se o requerido for falecido, poderão ser notificados os seus herdeiros legais, contanto que estejam comprovados a qualidade destes, o óbito e a inexistência de inventário judicial ou extrajudicial.

Parágrafo único. Havendo inventário, bastará a notificação do inventariante".

Independentemente do tempo da formalização da promessa de venda que fundamenta o pedido de adjudicação, não há previsão legal para dispensa das notificações exigidas, ressalvada a demonstração de anuência expressa do requerido conforme hipótese prevista no artigo 440-Y do Provimento CNJ n. 149/2023.

Caso o titular registral tenha falecido, seus direitos relativos ao imóvel e, conseqüentemente, seu interesse processual na defesa de tais direitos são imediatamente transmitidos aos herdeiros independentemente de qualquer ato ou de registro da partilha na matrícula. Como se sabe, diante do princípio da *saisine*, os herdeiros recebem o acervo hereditário desde a abertura da sucessão, o qual será indivisível até a finalização da partilha, seguindo as normas relativas ao condomínio (artigos 1.784 e 1.791 do Código Civil).

Identificada a existência de herdeiros, indispensável sua notificação para participação no procedimento extrajudicial.

Eventual dificuldade ou morosidade não justifica que se dispensem



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

notificações de quem vier a ser afetado pela adjudicação, pois a regra fundamental em qualquer procedimento realizado em contraditório é de que seja dada ciência a quem quer que possa ser atingido pela decisão final.

De acordo com as certidões de óbito e de nascimento de fls. 161 e 491, Thereza, filha de Carmella Pani e Francisco Rozelli, faleceu em 13/03/1970 no estado civil de solteira, sem deixar filhos.

Carmela Roselli, por sua vez, faleceu em 21/04/1953, como viúva de Francisco Roselli, deixando os filhos Maria, Arlindo, Emília, Thereza e Paula (fl. 271).

No formal de partilha do seu espólio, compareceram os herdeiros filhos Maria Roselli Lobue, casada com Onofre Lobue; Emília Roselli, casada com Francisco Ruiz Hidalgo; Teresa Roselli, solteira; Paulina Roselli, desquitada; além dos netos menores Neusa Roselli e Osmar Roselli, filhos de Catarina Baroni Roselli e de Caetano Roselli, este último, filho pré-morto da inventariada.

Para notificação dos herdeiros, eles deverão ser perfeitamente identificados e sua localização deve ser informada.

Com efeito, deve-se atentar ao que dispõem os parágrafos 1º e 2º do artigo 440-X do Código Nacional de Normas:

"§1º Será considerado em lugar desconhecido, para fins de notificação por edital, o requerido cujo endereço não conste no registro de imóveis nem no instrumento do ato ou negócio jurídico em que se fundar a adjudicação compulsória, contanto que o requerente declare e comprove que esgotou os meios ordinários para sua localização.

§2º Também se procederá à notificação por edital quando ficar provado que o requerido reside fora do país e não tem procurador munido de poderes para a outorga do título de transmissão".

Portanto, sendo necessária a localização dos herdeiros identificados, deverá ser realizada pesquisa nos indicadores registraes disponíveis, o que não dispensa outras providências por conta da parte requerente.

No caso concreto, em que pese a divergência entre a certidão de óbito e o formal de partilha (indicação do filho Arlindo na certidão e de Caetano no formal), as pesquisas devem ser completas, incluindo os herdeiros **Maria Roselli Lobue**, **Emília Roselli** ou **Emília Roselli Ruiz** (cujo recibo de fl. 451 traz o CPF do marido Francisco, detalhe que pode contribuir para a busca), **Arlindo Roselli**, **Neusa Roselli** e **Osmar Roselli**, destacando-se que todos têm sua filiação conhecida, evitando-se homonímia.



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

O mesmo se aplica em relação aos cônjuges da cedente Walkíria: como ela era casada com Geraldo Ayrton Durães pelo regime da comunhão de bens na época do compromisso de venda e compra, havendo comunicabilidade do bem, todos os herdeiros de Geraldo devem ser notificados (fls. 83/84 e 489).

Também são necessárias identificação e localização dos herdeiros de Francisco Ascher, cônjuge de Walkíria, que cedeu seus direitos de promitente compradora (fls. 85/86 e 143/157). O Código Civil vigente na época da realização do negócio exigia consentimento do cônjuge para a alienação de direitos reais sobre imóveis, independentemente do regime de bens (artigos 235, I e 242, I, do Código Civil de 1916).

Em suma, podemos concluir o seguinte: há necessidade de anuência ou notificação de todos os interessados ou respectivos sucessores, sendo ônus exclusivo da parte instruir o pedido com os documentos necessários para qualificação dos possíveis herdeiros que deverão ser notificados.

Note-se que a incumbência de identificação e localização do notificando na via extrajudicial é toda da parte requerente, notadamente porque a ausência de notificação de eventual interessado pode trazer consequências em seu próprio prejuízo (invalidade do procedimento). A responsabilidade do Oficial se restringe aos dados disponíveis nos indicadores registrais.

Desconhecido o paradeiro de um possível interessado, devem ser esgotadas as providências para sua localização. Somente se não forem encontrados nos endereços alcançados para notificação pessoal ou se estiverem em lugar incerto ou não sabido, será possível notificação por edital, o que será avaliado oportunamente pelo Oficial competente.

Eventual dificuldade de investigação não pode inviabilizar o prosseguimento do procedimento, sob pena de torná-lo inócuo.

Assim, havendo notícia sobre a existência de herdeiros potencialmente interessados, deve ser tentada a obtenção de endereço para realização de notificação. Caso sejam infrutíferas as buscas e se não for encontrado endereço mesmo após a realização de pesquisas pelos sistemas disponíveis que não necessitem de intervenção judicial, o procedimento pode prosseguir por conta e risco da parte requerente, contanto que ela seja alertada.

Esgotadas as medidas acessíveis, de modo que a localização dos herdeiros dos titulares de domínio não seja conhecida, sua notificação por edital deve ser admitida.

No caso em análise, portanto, o procedimento pode prosseguir até o esgotamento das vias existentes para localização dos possíveis herdeiros, sucedendo-se,



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

eventualmente, a notificação por edital por conta e risco da parte requerente.

A conclusão, portanto, é de que, no caso concreto, não é possível afirmar de maneira inequívoca a invalidade do compromisso firmado em 1968 apenas com base nas incongruências identificadas nos autos, de modo que o pedido de reconhecimento da adjudicação extrajudicial somente deve ser indeferido após impugnação de eventual prejudicado.

Este juízo observa que todas as complicações apontadas acima indicam que a via judicial pode ser a mais adequada, notadamente em virtude da maior amplitude de pesquisas disponíveis ao juízo cível e do acesso facilitado. Tal situação deve ser sopesada pela parte interessada.

Vale observar, ainda, que deverá ser comprovado o recolhimento do tributo incidente, conforme expressamente admitido no item 4, fl. 487.

Diante do exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** a dúvida para reformar a decisão do Oficial e determinar o prosseguimento do procedimento extrajudicial nos termos da fundamentação.

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

Oportunamente, ao arquivo.

P.I.C.

São Paulo, 27 de maio de 2026.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
 Juiz de Direito

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