



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 0007435-16.2013.8.24.0005

**Tipo** Acórdão TJSC

**Data de Julgamento:** 24/10/2016

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** Balneário Camboriú

**Estado:** Santa Catarina

**Relator:** Rosane Portella Wolff

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS. RECUSA DO REGISTRO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMPROCEDÊNCIA NA ORIGEM. RECURSO DO SUSCITADO. ARREMATACÃO DO BEM EM PROCESSO TRABALHISTA. ANULAÇÃO DA ARREMATACÃO PELO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO. CANCELAMENTO DO GRAVAME NA MATRÍCULA DO IMÓVEL QUE DEVE SER REQUERIDO PERANTE AQUELE ÓRGÃO. EXISTÊNCIA DE PENHORA E HIPOTECA SOBRE O BEM. CANCELAMENTO DOS GRAVAMES QUE NÃO PODE SER DETERMINADA NESTES AUTOS. PEDIDO QUE DEVERÁ SER FORMULADO PERANTE O JUÍZO QUE DETERMINOU A AVERBAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA**

**Apelação n. 0007435-16.2013.8.24.0005, de Balneário Camboriú**

**Relatora:** Desembargadora Rosane Portella Wolff

**Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS. RECUSA DO REGISTRO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMPROCEDÊNCIA NA ORIGEM. RECURSO DO SUSCITADO.

ARREMATACÃO DO BEM EM PROCESSO TRABALHISTA. ANULAÇÃO DA ARREMATACÃO PELO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO. CANCELAMENTO DO GRAVAME NA MATRÍCULA DO IMÓVEL QUE DEVE SER REQUERIDO PERANTE AQUELE ÓRGÃO.

EXISTÊNCIA DE PENHORA E HIPOTECA SOBRE O BEM. CANCELAMENTO DOS GRAVAMES QUE NÃO PODE SER DETERMINADA NESTES AUTOS. PEDIDO QUE DEVERÁ SER FORMULADO PERANTE O JUÍZO QUE DETERMINOU A AVERBAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

**Vistos**, relatados e discutidos estes autos de Apelação n. 0007435-16.2013.8.24.0005, da 3ª Vara Cível da comarca de Balneário Camboriú, em que é Apelante Antonio Escorza Antonanzas e Apelado Oficial do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú:

A Quinta Câmara de Direito Civil decidiu, por unanimidade, conhecer do Recurso e negar-lhe provimento. Custas legais.

O julgamento, realizado nesta data, foi presidido pelo Exmo. Sr. Des. Luiz César Medeiros, com voto, e dele participou o Exmo. Sr. Des. Henry Petry Júnior.

Florianópolis, 24 de outubro de 2016.

**Desembargadora Rosane Portella Wolff, Relatora**

## **RELATÓRIO**

O 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC propôs Suscitação de Dúvida n. 0007435-16.2013.8.24.0005 (fls. 2-11), a requerimento de Antonio Escorza Antoñanzas.

Alegou que, em 15-3-2013, foi apresentado para registro "Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel" firmado em 30-12-1997, no qual figuram como Promitentes Vendedores Adelar Scariot e Mari Salete Scariot e como Promitente Comprador Antonio Escorza Antoñanzas, tendo como objeto a promessa de compra e venda de uma sala comercial com garagem situados no pavimento térreo do Edifício Maria Eduarda, à época matriculado sob o nº 70361.

Sustentou que o título foi submetido à qualificação registrária e rejeitado pelos motivos apontados na inicial.

Intimado (fl. 47), o suscitado apresentou impugnação às fls. 49-53, aduzindo, em síntese, que os gravames apontados pelo registrador não mais existem, motivo pelo qual deveria ser determinada sua baixa e deferido o registro do título apresentado.

O Ministério Público, às fls. 71-72, opinou pela "manutenção da negativa do registro do contrato particular de compra e venda de fls. 16-18".

Pela magistrada Dayse Herget de Oliveira Marinho foi, então, julgada improcedente a dúvida, nos termos do dispositivo abaixo transcrito:

Por todo o exposto, JULGO IMPROCEDENTE a dúvida, para confirmar a decisão do Sr. Oficial do 1.º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, no sentido de registrar a escritura pública de compra e venda, somente mediante o cancelamento/baixa dos gravames e cumprimento das demais exigências.

Custas finais pelo suscitado.

Insatisfeito com a prestação jurisdicional de primeiro grau, o suscitado apelou (fls. 87-94). Em suas razões, renovou os termos apontados na impugnação de fls. 49-53, aduzindo que as razões apontadas pelo oficial do registro de imóveis não mais subsistiriam, motivo pelo qual deveria ser reformada a sentença, com a determinação para que o título apresentado fosse levado a registro.

Recebido o Recurso em ambos os efeitos legais (fl. 97) e intimado o Apelado (fl. 98), as contrarrazões foram anexadas às fls. 101-107.

Este é o relatório.

## **VOTO**

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do Recurso.

Cuida-se de Suscitação de Dúvida proposta pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, a requerimento de Antonio Escorza Antoñanzas, na qual discute-se a pertinência da negativa do oficial registrador de registro de um contrato particular de compra e venda, apresentado pelo suscitado.

A recusa apresentada pelo oficial registrador deu-se nos seguintes termos (fl. 12):

\*Foi apresentado para registro contrato particular de promessa de compra e venda datado de 30.12.1997, cujo objeto é a sala comercial com garagem situado no Edifício Maria Eduarda, matrícula nº 70361. Em razão da instituição de condomínio, em 22.10.2008, as unidades do Edifício Maria Eduarda foram individualizadas em matrículas específicas, sendo a de nº 96649 para a sala comercial e nº 96696 para a garagem 47.

Portanto, analisando o contrato, foram constatadas as seguintes pendências:

1 - Identificar o número da vaga de garagem em atenção ao Princípio da Especialidade. Caso trate da vaga de garagem nº 47, não é possível efetuar o registro pretendido em razão do Princípio da Continuidade (artigo 195 da Lei n. 6.015/73 e artigo 767 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina), pois a mesma foi arrematada pela empresa Brava Administradora de Bens Ltda (R.4 da M-96696).

1.2 - A matrícula 96649 está indisponível por força das penhoras cujo exequente é a FAZENDA NACIONAL e o INSS (Art. 53, § 11 da Lei 8.212/91).

1.3 - Na matrícula da sala (M-96649) consta registro de hipoteca. Caso a dívida já tenha sido paga, apresentar termo de quitação (guia própria e emolumentos), caso contrário, apresentar anuência do credor hipotecário.

1.4 - Faltou a qualificação completa do promitente comprador. Portanto, faz-se necessário apresentar certidão de casamento em que conste o regime de bens e cópia autenticada dos documentos da esposa do promitente comprador (documento de identidade e CPF). Se o regime de bens for diverso do legal, apresentar a escritura pública de pacto antenupcial para registro.

1.5 - Apresentar quitação do condomínio ou declarar, sob as penas da lei, a inexistência de débitos para com o condomínio, inclusive multas, pois conforme preceitua o parágrafo único do artigo 4º da Lei 4.591/64: A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio." (alterado pela Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984). Caso o promitente vendedor (ou seu procurador) apresente declaração, reconhecer as firmas por autenticidade.

1.6 - Consignar no contrato a apresentação da CND/INSS (artigo 15, parágrafo único c/c o artigo 47, inciso I, letra b da Lei n. 8212/91), ou, se for o caso, os promitentes vendedores devem declarar que não são contribuintes obrigatórios da Previdência Social, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 406, da Instrução Normativa RFB nº 971, de 13.11.2009.

1.7 - O reconhecimento das firmas lançadas deve ser por AUTENTICIDADE ou VERDADEIRA, conforme artigo 774 e 928 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina.

1.8 - Deverá constar no contrato a assinatura de duas testemunhas, com as firmas reconhecidas (art. 221, II, da Lei 6.015/73, art. 774, II, do CNCGJ/SC).

2 - Apresentar cópia autenticada da procuração citada no contrato.

3 - Encontra-se arquivado neste Serviço Registral apenas aguardando o pagamento dos emolumentos, ofício de cancelamento do gravame constante da AV.6 da M-96649 (Guia 53406). Portanto, caso seja do interesse da parte, providenciar o recolhimento dos emolumentos e das reentrada na referida guia.

4 - Este documento está sujeito a nova análise.

Pois bem.

O Apelante se insurgiu, tanto na origem quanto neste grau de jurisdição, apenas quanto aos pontos 1, 1.2 e 1.3.

No que se refere ao primeiro item, sustenta o Recorrente que "referida arrematação restou anulada pelo e. Tribunal do Trabalho da 12ª Região, conforme acórdão encartado aos autos (doc. 01), exarado nos autos do Recurso Ordinário nº 0004184-98.2012.5.12.0040, evidenciando a possibilidade de efetuar o registro de referido contrato".

Entretanto, tendo a sido a arrematação anulada em processo de competência da Justiça do Trabalho, é naquela esfera que deve ser pleiteada a baixa do gravame que impede a transferência do imóvel em questão.

Já em relação ao item 1.2, o Apelante afirmou que "nos autos da Execução Fiscal nº 2006.72.08.003263-9, em trâmite na 1ª Vara Federal de Itajaí/SC, foi ordenado o cancelamento da penhora, consoante ofícios encaminhados (doc. 02), o que demonstra a necessidade de cancelamento das averbações correspondentes".

Sustentou que "torna-se imprescindível ordenar o cancelamento imediato, em virtude dos documentos apresentados, que comprovam essa possibilidade, tornando necessário decretar a procedência da dúvida suscitada".

Neste ponto, da mesma forma, o requerimento de levantamento da penhora deve ser apresentado ao juízo da 1ª Vara Federal de Itajaí/SC, pois é ele o único competente para determinar o cancelamento da penhora que fez incidir sobre o bem.

Quanto ao item 1.3, alegou que "o MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível já ordenou que se procedesse a baixa de referida hipoteca, conforme decisão extraída dos autos de Execução de Sentença nº 005.96.005565-1/001".

Ainda que tenha sido determinado a baixa da prefalada hipoteca, eventual descumprimento da ordem deve ser noticiada ao juízo da 2ª Vara Cível, sendo inviável a determinação de cancelamento nestes autos.

É o quanto basta.

Ante o exposto, por unanimidade, conhece-se do Recurso e nega-se-lhe provimento.

*Gabinete Desembargadora Rosane Portella Wolff*