

Dados Básicos

Fonte: 0029783-48.2011.8.26.0100

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 12/04/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:05/07/2012

Estado: São Paulo

Cidade: São Paulo (8º SRI)

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Item 106 do Capítulo XX das NSCGJSP e arts. 195, 221 e 237 da Lei nº 6.015/73.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de Arrematação – Diversidade entre os titulares da propriedade constantes da matrícula – necessidade de prévio registro da partilha efetuada no divórcio dos proprietários – princípio da continuidade – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0029783-48.2011.8.26.0100, da Comarca da CAPITAL, em que é apelante TELLER FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA e apelado o 8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores, IVAN RICARDO GARISIO SARTORI, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ GASPAR GONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, SAMUEL ALVES DE MELO JUNIOR, ANTONIO JOSÉ SILVEIRA

PAULILO E ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Direito Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 12 de abril de 2012.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

Voto

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de Arrematação – Diversidade entre os titulares da propriedade constantes da matrícula – necessidade de prévio registro da partilha efetuada no divórcio dos proprietários – princípio da continuidade – Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que reconheceu impossibilidade do registro de carta de arrematação em virtude de não ter sido registrada a partilha ocorrida no divórcio dos proprietários constantes da matrícula, julgando procedente a dúvida suscitada.

Sustenta a apelante, em preliminar a nulidade da decisão por não ter sido apreciada sua petição, pois, juntada após a sentença e, no mérito, a possibilidade do registro por não lhe ser possível o registro da partilha no divórcio (a fls. 122/126).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opina pelo não provimento do recurso (a fls. 134).

É o relatório.

Apesar do equívoco da serventia ao juntar a impugnação da apelante após a prolação da r. sentença, compreendido o processo administrativo em sua instrumentalidade não cabe o reconhecimento de nulidade, pois, em razão das características próprias da dúvida, na sentença houve exame das razões contidas na impugnação.

Na referida peça a impugnante sustentava a possibilidade do registro com base na certidão de objeto e pé da ação de divórcio por ausente, a seu compreender, qualquer afronta ao princípio da continuidade, de outra parte, o i. sentenciante fundou suas razões na insuficiência da documentação apresentada referindo o conteúdo da certidão (renúncia da esposa quanto ao imóvel ora objeto do registro) como razão do não respeito ao princípio da continuidade.

Além disso, na apelação não há alegação de prejuízo ao princípio do contraditório, não sendo o caso da repetição dos atos processuais em apego ao formalismo exagerado.

Considerado o processo em sua instrumentalidade não houve prejuízo aos direitos fundamentais da recorrente; superada a preliminar passamos ao exame das razões de mérito.

O título judicial submete-se à qualificação registrária (item 106 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça), não havendo qualquer exame de conteúdo da decisão judicial, tão só são apreciadas as formalidades extrínsecas da ordem e da conexão dos dados do título com o registro (Apelação Cível nº 681-6/9, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 26.4.07).

Como se observa de fls. 33/103 foi expedida carta de arrematação em favor da apelante referentemente à terça parte ideal dos imóveis matriculados sob os números 106.308 e 67.235 no Oitavo Registro de Imóveis da Capital, na qual os proprietários Eduardo Bortoletto e Elisabeth Martins são qualificados como divorciados.

Não obstante, nas matrículas dos imóveis os Srs. Eduardo e Elisabeth são qualificados como casados (a fls. 21/25), malgrado a ocorrência de divórcio consensual com atribuição dos bens supra ao Sr. Eduardo (a fls. 91) não houve o registro da partilha.

Em conformidade ao disposto nos artigos 195 e 237 da Lei dos Registros Públicos, o princípio da continuidade ou do trato sucessivo estabelece que cada registro encontre sua procedência no anterior configurando o encadeamento de aquisição, gravames e transferência dos direitos reais constantes da matrícula do imóvel, permitindo o exame de seu histórico.

O princípio da continuidade é correlato à especialidade subjetiva, assim, somente será possível o ingresso de novo título na tábua registraria se houver coincidência na titularidade e qualificação dos titulares do direito real anterior.

Essa situação não ocorre no caso em exame, nas matrículas constam como titulares da terça parte da propriedade os Srs. Eduardo e Elisabeth, qualificados como casados, no título judicial aqueles são qualificados como divorciados, bem como a propriedade da parte ideal em questão foi transmitida, ao que consta, unicamente em favor do Sr. Eduardo.

Nessa linha de raciocínio, inviável o acesso do título judicial ao registro imobiliário por violar o princípio da continuidade, porquanto falta o registro anterior de transmissão da propriedade entre os proprietários da parte ideal e também a mudança do estado civil.

Não é possível o ingresso da certidão de objeto e pé da ação de divórcio consensual dos proprietários por não encerrar esse documento título passível de registro na forma do art. 221 da Lei n. 6.015/73; não é cabível a substituição de uma carta de sentença por uma certidão, esta somente é possível em não sendo hipótese de carta de sentença, o que não é o caso.

Desse modo, deverá o apelante, em conformidade a seu interesse jurídico, adotar os meios necessários para o registro do título anterior para a subsequente realização do registro ora pretendido.

Há diversos precedentes administrativos do Conselho Superior da Magistratura no sentido do ora decidido, a exemplo das Apelações ns. 990.10.031.118-2, 30.06.2010, Rel. Munhoz Soares, e 207-6/7, 8/11/2004, Rel. Des. José Mário Antonio Cardinale.

Fica prejudicado o exame da questão atinente à apresentação de cópia da certidão e ausência de prova de recolhimento de tributo, entretanto, encerra pacífico entendimento do Conselho Superior da Magistratura a necessidade de ser apresentado o original do título, bem como a comprovação do pagamento dos impostos incidentes.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

(D.J.E. de 05.07.2012)