

Dados Básicos

Fonte: 0016733-38.2010.8.26.0019

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 21/06/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:24/09/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Americana

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Arts. 195 e 237 da Lei nº 6.015/73.

Ementa

Registro de Imóveis – Dúvida inversa julgada procedente – Negativa de registro de carta de arrematação – Imóvel de titularidade de casal, sendo que o título foi expedido apenas em face da esposa – Irresignação apenas parcial que prejudica a dúvida e impede o acolhimento do recurso – Necessidade, ademais, da comprovação e transmissão do bem exclusivamente para a executada – Apresentação de formal de partilha – Obediência ao Princípio da continuidade – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0016733-38.2010.8.26.0019, da Comarca de AMERICANA, em que é apelante MIRIAM NUNES MACHADO DA SILVA e apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA 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 GASPAS GONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, ANTONIO AUGUSTO CORRÊA VIANNA, decano, SAMUEL ALVES DE MELO JUNIOR, ANTONIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO E ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 21 de junho de 2012.

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

Voto

Registro de Imóveis – Dúvida inversa julgada procedente – Negativa de registro de carta de arrematação – Imóvel de titularidade de casal, sendo que o título foi expedido apenas em face da esposa – Irresignação apenas parcial que prejudica a dúvida e impede o acolhimento do recurso – Necessidade, ademais, da comprovação e transmissão do bem exclusivamente para a executada – Apresentação de formal de partilha – Obediência ao Princípio da continuidade – Recurso não provido.

Trata-se de dúvida inversa suscitada por Miriam Nunes Machado da Silva em face do Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Americana. A recorrente pretende obter o registro de Carta de Arrematação, que envolve o imóvel objeto da matrícula nº 50.250, de titularidade de Jefferson Zomignan e Jacqueline Amaral dos Santos Zomignan. A nota devolutiva da Serventia Imobiliária listou várias providências necessárias para a realização do ato, entre elas o registro anterior de Carta de Sentença oriunda da separação judicial do casal proprietário do imóvel, com o intuito de efetivar eventual transmissão de domínio. Sustenta a interessada que a questão do domínio já foi apreciada na ação judicial que motivou a expedição do título, tendo sido reconhecido o fato de que, existindo co-propriedade, todos são responsáveis pelos encargos condominiais.

A MM. Juíza Corregedora Permanente acolheu as ponderações do Oficial do Registro de Imóveis e manteve a recusa à realização do ato, julgando improcedente a dúvida suscitada (fls. 146/149).

Inconformada, interpôs a recorrente o presente recurso, reiterando as razões que embasaram o seu pedido inicial e sustentando lesão ao direito do arrematante, que seria terceiro de boa-fé (fls. 154/157).

A Doutra Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls.168/174).

É o relatório.

Observo, primeiramente, que a apelante não impugnou todas as exigências do Registrador, demonstrando irresignação contra apenas uma delas. A nota devolutiva indicou três razões de recusa (fls. 128/133), apontando a falta de documento (cópia autenticada da certidão de casamento da arrematante), cancelamento da hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal e prévio registro da Carta de Sentença expedida nos autos da separação do casal, na qual conste que o imóvel foi atribuído exclusivamente à esposa. A recorrente reconheceu tacitamente a necessidade de atendimento das exigências formuladas, impugnando apenas uma delas, referente à necessidade do registro da Carta de Sentença em que houve a partilha do bem.

A concordância parcial com as exigências do Oficial prejudica a dúvida, que só admite duas soluções: a determinação do registro do título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava no momento em que surgida dissensão entre a apresentante e o Oficial de Registro de Imóveis; ou a manutenção da recusa do Oficial. Para que se possa decidir se o título pode ser registrado ou não é preciso que todas as exigências – e não apenas parte delas – sejam reexaminadas pelo Corregedor Permanente. Nesse sentido, é pacífica a jurisprudência deste Egrégio Conselho Superior, como demonstra o julgamento da apelação cível no. 1.118-6/8, rel. Des. Ruy Camilo, de 30 de junho de 2009.

Ressalto que, mesmo em relação ao óbice que foi objeto de impugnação expressa por parte da recorrente, não lhe assiste razão.

O imóvel em questão teve alteração de sua titularidade, em decorrência de partilha oriunda da separação judicial dos titulares de domínio. Essa situação realmente obriga o registro anterior da Carta de Sentença, em atendimento ao princípio da continuidade.

A jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura é assente no sentido de que necessária a prévia averbação da alteração do estado civil do titular do domínio, por força do princípio da continuidade ." (Apelação Cível nº 908-6/6-Bragança Paulista, Rel. Des. Ruy Camilo, j. 7.10.08).

Isso se dá em obediência ao Princípio da Continuidade, contido nos arts. 195 e 237 da lei n. 6.015/73, que exige a perfeita coincidência entre as partes que constam na matrícula e aquelas que transmitem a propriedade, permitindo o encadeamento subjetivo dos registros e averbações subsequentes.

Neste sentido foi decidido na Apelação Cível nº 990.10.03118/2, da lavra do Des. Munhoz Soares:

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Carta de arrematação expedida em execução extrajudicial (Decretolei nº 70/66, art. 37) – Alteração do estado civil dos titulares do domínio não averbada previamente – Princípio da continuidade – Registro inviável – Dúvida procedente – Recurso não provido.

A negativa do registro, ademais, não prejudicará o direito de propriedade da recorrente, mas apenas a obrigará a promover a necessária regularização, observando o princípio da continuidade.

Nesses termos, pelo meu voto, à vista do exposto, uma vez prejudicada a dúvida, nego provimento ao recurso.

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

(D.J.E. de 24.09.2012)