

Dados Básicos

Fonte: 0003111-74.2010.8.26.0411

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 19/07/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 29/08/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Pacaembu

Relator: José Renato Nalini

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

Ementa

Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente – Negativa de registro de carta de arrematação – Imóvel de pessoa jurídica, sendo que o título foi expedido em face de pessoa diversa – Irresignação apenas parcial que prejudica a dúvida e impede o acolhimento do recurso – Necessidade, ademais, da comprovação de substituição ou sucessão da executada – Apresentação de documentação extemporânea – Obediência ao Princípio da continuidade – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0003111-74.2010.8.26.0411, da Comarca de PACAEMBU, em que são apelantes ANTONIO CARLOS LUZETTI e MARIA DE LOURDES ARRUDA LUZETTI e apelado o 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, uma vez prejudicada a dúvida, 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, ANTONIO AUGUSTO CORRÊA VIANNA, decano, ANTONIO CARLOS MALHEIROS, ANTONIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO E ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, em exercício, Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 19 de julho de 2012.

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

Voto

Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente – Negativa de registro de carta de arrematação – Imóvel de pessoa jurídica, sendo que o título foi expedido em face de pessoa diversa – Irresignação apenas parcial que prejudica a dúvida e impede o acolhimento do recurso – Necessidade, ademais, da comprovação de substituição ou sucessão da executada – Apresentação de documentação extemporânea – Obediência ao Princípio da continuidade – Recurso não provido.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Letra e Títulos da Comarca de Pacaembu, a pedido de Antonio Carlos Luzetti e Maria de Lourdes Arruda Luzetti, que pretendem obter o registro de Carta de Arrematação, que envolve imóveis objeto das matrículas nº 7236 e 7237, de titularidade de Cooperativa Central Agrícola Sul-Brasil. A nota devolutiva da Serventia Imobiliária listou várias providências necessárias para a realização do ato, entre elas a regularização do título, no qual consta como executada Cooperativa Agrícola Sul-Brasil de Dracena Ltda.

Sustentam os interessados que a questão já foi apreciada na ação judicial que motivou a expedição do título, tratando-se da mesma pessoa jurídica.

O MM. Juiz Corregedor Permanente acolheu as ponderações do Oficial do Registro de Imóveis e manteve a recusa à realização do ato, por reconhecer ofensa ao princípio da continuidade registral e julgando procedente a dúvida suscitada (fls. 50/51).

Inconformados, interpuseram os recorrentes o presente recurso, reiterando as razões que embasaram o seu pedido inicial, informando que vieram aos autos documentos comprobatórios da identidade das pessoas jurídicas e sustentando que a Carta de Arrematação é título judicial, “sendo ato perfeito, acabado e irretratável” (fls. 861/868).

A Doutra Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo não conhecimento e, vencida esta etapa, pelo não provimento do recurso (fls.879/884).

É o relatório.

Observo, primeiramente, que os apelantes não impugnam todas as exigências do Registrador, demonstrando irresignação contra apenas uma delas.

A nota devolutiva indicou diversas razões de recusa (fls. 5/6), apontando a falta de qualificação do arrematante e de sua esposa, diante da ausência de vários dados pessoais e a comprovação deles, bem como o número do registro do pacto antenupcial e certidão atualizada da Prefeitura Municipal. Os recorrentes reconheceram tacitamente a necessidade de atendimento das exigências formuladas, impugnando apenas uma delas, referente à pessoa da arrematante.

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.

Ademais, os apelantes, ao solicitarem fosse suscitada a dúvida, não instruíram o seu requerimento com a documentação necessária, que só veio aos autos após a prolação da sentença de primeiro grau.

O aditamento posterior não é admissível na hipótese. A respeito deste tema já existe jurisprudência firmada pelo Conselho Superior da Magistratura (Apelação nº 17-6/0, Rel. Des. Luiz Tâmbara, j. 7.11.03; Apelação nº 7.120-0/9, Rel. Des. Sylvio do Amaral, j. 1º.6.87).

Ressalto que, em recente voto do Des. Maurício Vidigal, reconheceu-se a impossibilidade de ser suprida falta em curso de procedimento administrativo. Menciona a referida decisão antecedente da lavra do Des. José Mario Antonio Cardinale, no sentido de que não cabe a substituição ou complementação probatória no curso do procedimento: isso implicaria indevida prorrogação do prazo da prenotação, em detrimento de eventuais posteriores apresentantes de títulos representativos de direitos contraditórios (Apelação nº 220.6/6-00, Rel. Des. José Mario Antonio Cardinale, j. 16.9.04).

Por outro lado, a alegação de que ao Registrador não caberia questionar a ordem judicial não se sustenta.

Pacífico o entendimento de que título judicial também é suscetível de qualificação registrária (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XX, item 106). A atividade do oficial não implica reexame do mérito da decisão jurisdicional, mas apenas aferição das formalidades extrínsecas da ordem e da conexão de seus dados com o registro público, conforme jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura (Apelação nº 801-6/8, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 14.12.07; Apelação nº 22.417-0/4, Rel. Des. Antonio Carlos Alves Braga, j. 31.8.95).

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

O imóvel em questão está registrado em nome de pessoa jurídica diferente da executada, com número diverso de CNPJ.

Essa situação realmente obriga a regularização anterior da matrícula, ou manifestação expressa na Carta de Arrematação, em atendimento 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 dos recorrentes, mas apenas os obrigará a promover a necessária regularização do título apresentado a registro.

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 29.08.2012)

