



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 1057061-65.2015.8.26.0100 (Acórdão)

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 08/04/2016

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** São Paulo (4º SRI)

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Manoel de Queiroz Pereira Calças

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente, impedindo-se o registro de Escritura Pública de Transação – Quebra dos princípios da legalidade e da continuidade – Recurso desprovido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1057061-65.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CYNTHIA NARA FONTANA SPERANDIO, é apelado 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP E SALLES ABREU.

São Paulo, 8 de abril de 2016.

**PEREIRA CALÇAS**, RELATOR

Apelação Cível n.º 1057061-65.2015.8.26.0100

Apelante: Cynthia Nara Fontana Sperandio

Apelado: Oficial do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital

### Voto CSM n.º 29.127

**REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente, impedindo-se o registro de Escritura Pública de Transação – Quebra dos princípios da legalidade e da continuidade – Recurso desprovido.**

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, afirmando ser inviável o registro da Escritura Pública de Transação de fls. 24/31, por conta da quebra dos princípios da legalidade e da continuidade.

A recorrente é separada judicialmente de Luciano Silva de Deos e, na partilha, constou que os bens

reverteriam a ela. No entanto, no que toca aos imóveis de matrículas 13.474 e 13.475, o outorgante, Luciano, os alienou fiduciariamente ao Banco Itaú. A outorgada, que, conforme a Escritura, era a real titular do imóvel, ajuizou ação de nulidade de negócio jurídico, que está em grau de recurso. Pretende registrar a escritura para esclarecer a terceiros que o outorgante concorda com a reversão dos imóveis a ela. O título também aponta que cabe a ela o gozo de todos os direitos inerentes à posse e à propriedade.

A sentença circundou o entendimento de que o título não pode ser registrado, seja porque não existe previsão legal para o registro, seja porque a recorrente não consta da escritura.

A recorrente alega que não há vedação legal ao registro da Escritura, que privilegiaria o princípio da boa-fé objetiva e garantiria seus direitos. Diz, também, que não haveria prejuízo a terceiros e que a Lei n.º 13.097/15, em seus artigos 54 e seguintes, permite o registro.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso.

### **É o relatório.**

O recurso não comporta provimento.

Na esfera registraria, o princípio da legalidade assume a função atribuída ao registrador de exercer o controle sobre os títulos que ingressam para registro na serventia imobiliária. Como destaca Narciso Orlandi Neto, “estabelece a lei, pois, um filtro de legalidade para os títulos, sujeitando-os, antes do registro, à qualificação” (ORLANDI NETO, Narciso. Retificação do registro de imóveis. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 1999, p. 74).

Segundo Luiz Guilherme Loureiro, “na esfera do direito registral, o princípio da legalidade pode ser definido como aquele pelo qual se impõe que os documentos submetidos ao Registro devem reunir os requisitos exigidos pelas normas legais para que possam aceder à publicidade registral. Destarte, para que possam ser registrados, os títulos devem ser submetidos a um exame de qualificação por parte do registrador, que assegure sua validade e perfeição.” (LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. 5ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 307).

Pois bem. O rol dos atos suscetíveis de registro é taxativo, quer dizer, a enumeração é *numerus clausus*, razão pela qual apenas os atos expressamente previstos em lei, ainda que fora da lista do artigo 167, I, da Lei n.º 6.015/1973, são passíveis de registro.

Ao fazer o juízo de legalidade do título, o Oficial, de maneira correta, verificou que não existe previsão legal para o seu registro. Ao contrário da regra de que, ausente vedação expressa, permite-se o ato, aqui, em matéria registrária, ausente previsão expressa, não se permite o ato.

Nem se diga que a Lei n.º 13.097/15 daria guarida à pretensão da recorrente. Não há qualquer dispositivo nesse sentido. Basta ler os artigos 54 e seguintes e se verá que eles tratam de registro e averbação de ações ou decisões judiciais. O que a recorrente pretende é o registro de escritura pública.

Não fosse apenas isso, a recorrente não figura nas matrículas e, portanto, o registro da escritura feriria o princípio da continuidade.

Afrânio de Carvalho explica o princípio da continuidade da seguinte forma: “em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente” (Registro de Imóveis, Editora Forense, 4ª Ed., p. 254).

Ora, se a recorrente não consta da matrícula, restaria ferido o princípio, já que pessoa estranha ao domínio do bem viria a fazer parte do folio real.

O ferimento dos princípios acima impede, absolutamente, o registro do título, de maneira que são impertinentes os demais argumentos trazidos pela recorrente.

Nesses termos, pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso.

**MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator**

(Data de registro: 29/04/2016)

(v. [Decisão 1ª VRPSP nº 1057061-65.2015.8.26.0100](#))