

Dados Básicos

Fonte: 0003241-93.2014.8.26.0356

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 19/08/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Mirandópolis

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – LOTEAMENTO – AÇÕES PENAIS E PESSOAIS – AUSÊNCIA DE GARANTIA APTA A AFASTAR RISCO AOS ADQUIRENTES – RECUSA DO OFICIAL MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº **0003241-93.2014.8.26.0356**, da Comarca de **Mirandópolis**, em que é apelante **CONSTRUTORA JFM LTDA–ME**, é apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MIRANDÓPOLIS**.

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(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **JOSÉ RENATO NALINI (Presidente)**, **EROS PICELI**, **GUERRIERI REZENDE**, **ARTUR MARQUES**, **PINHEIRO FRANCO** e **RICARDO ANAFE**.

São Paulo, 19 de agosto de 2015.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível n.º 0003241-93.2014.8.26.0356

Apelante: Construtora JFM Ltda - ME

Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Mirandópolis

Voto n.º 34.259

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – LOTEAMENTO – AÇÕES PENAIS E PESSOAIS – AUSÊNCIA DE GARANTIA APTA A AFASTAR RISCO AOS ADQUIRENTES – RECUSA DO OFICIAL MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de dúvida em que se discute a recusa do Oficial do Registro de Imóveis de Mirandópolis em registrar o loteamento denominado “Jovvanalu” em razão da existência de ações penais e pessoais em face da loteadora e de ex-proprietários do imóvel, agravada pela ausência de garantia suficiente para

evitar prejuízo aos adquirentes.

A apelante, em resumo, afirma que (a) as ações pessoais se referem a débitos fiscais em que já houve o parcelamento, ou quitação, ou adesão ao REFIS, ou responsabilização de sucessora, (b) uma das ações penais foi extinta pela prescrição e a outra, provavelmente, seguirá o mesmo destino e (c) possui ela patrimônio suficiente para garantir eventuais prejuízos dos adquirentes de lotes.

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

O recurso não prospera.

São duas as ações penais: processos n.º 0007528- 51.2014.8.26.0356 e 0008390-80.2008.8.26.0356, na 1ª Vara de Mirandópolis. Na primeira, de fato, foi exarada sentença em que se declarou a extinção da punibilidade (fl. 48). Na segunda, contudo, em que são réus Jorge Faria Maluly (ex-proprietário do imóvel) e Vera Regina Sauma Maluly (ex-proprietária e administradora da loteadora), ainda não há decisão definitiva e não se pode, na esfera administrativa, prever qual será o desfecho da ação.

Essa circunstância, por si só, impede o registro, à vista do que dispõe o art. 18, III, 'c', IV, 'd', c.c. o §§1º e 2º, da Lei n.º 6766/79:

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

III - certidões negativas:

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

As ações pessoais – execuções fiscais – são quatro: processos n.º 0007166-15.2005.8.26.0356 (réu Jorge Maluly), 0007168-82.2005.8.26.0356 (réu Jorge Maluly), 0008127-82.2007.8.26.0356 (réus Jorge Maluly e Vera Regina Sauma Maluly) e 0003903-67.2008.8.26.0356 (réus Jorge Maluly e Vera Regina Sauma Maluly), nas 1ª e 2ª Varas de Mirandópolis.

A apelante afirma que nos processos n.º 0007166-15.2005.8.26.0356, 0007168-82.2005.8.26.0356 e 0003903-67.2008.8.26.0356 houve adesão ao REFIS, parcelamento e pagamento do débito. Para a comprovação dessas alegações, junta os documentos de fls. 605 e seguintes e 710 e seguintes. De sua análise, porém, não há qualquer indicativo seguro de efetivo pagamento integral.

Quanto ao processo n.º 0008127-82.2007.8.26.0356, aduz que a empresa Cosan S.A. Indústria e Comércio apresentou-se como sucessora, responsável tributária. Não há comprovação, contudo, da exclusão dos sócios do polo passivo e, ainda assim, a responsabilidade tributária da sucessora é solidária, não exclusiva.

Por fim, a loteadora não tem capital social suficiente para garantir eventuais prejuízos aos adquirentes, advindos do ajuizamento das ações pessoais. Além disso, o único bem apresentado como garantia suficiente para ressarcimento de eventuais prejuízos – imóvel da matrícula n.º 15.892, pois o da matrícula 15.442 é de pequeno valor, está gravado por duas cédulas de crédito rural e, a teor do art. 69 do Decreto-Lei 167/67, é impenhorável:

Art. 69. Os bens objeto de penhor ou de hipoteca constituídos pela cédula de crédito rural não serão penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro empenhador ou hipotecante, cumprindo ao emitente ou ao terceiro empenhador ou hipotecante denunciar a existência da cédula às autoridades incumbidas da diligência ou a quem a determinou, sob pena de responderem pelos prejuízos resultantes de sua omissão.

Nem se pode assegurar que o valor do imóvel supera o montante da dívida representada pelas cédulas, uma vez que a avaliação trazida pela apelante é de caráter particular, inidônea à comprovação do

alegado.

Somadas todas essas razões, foi correta a negativa de registro do loteamento.

Nesses termos, pelo meu voto nego provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 03.09.2015)