



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 2012.088367-6

Tipo Acórdão TJSC

Data de Julgamento: 27/10/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 09/11/2015

Cidade: Ibirama

Estado: Santa Catarina

Relator: Júlio César Knoll

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL GRAVADO COM CAUÇÃO. NECESSIDADE DE MANIFESTAÇÃO DO MUNICÍPIO DE IBIRAMA PARA A LIBERAÇÃO. SENTENÇA A QUO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Apelação Cível n. 2012.088367-6, de Ibirama

Relator: Des. Subst. Júlio César Knoll

Órgão Julgador: Terceira Câmara de Direito Público

Julgado em: 27/10/2015

Juiz Prolator: Rodrigo Tavares Martins

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL GRAVADO COM CAUÇÃO. NECESSIDADE DE MANIFESTAÇÃO DO MUNICÍPIO DE IBIRAMA PARA A LIBERAÇÃO. SENTENÇA A QUO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2012.088367-6, da comarca de Ibirama (2ª Vara), em que é apelante Cimecar Concretos Ltda, e apelado Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama:

A Terceira Câmara de Direito Público decidiu, por votação unânime, conhecer e desprover o recurso. Custas na forma da lei.

O julgamento, realizado no dia 27 de outubro de 2015, foi presidido pelo Exmo. Sr. Des. Pedro Manoel Abreu, com voto, e dele participou, o Exmo. Sr. Des. Cesar Abreu.

Funcionou como Representante do Ministério Público a Dra. Walkyria Ruicir Danielski.

Florianópolis, 27 de outubro de 2015.

Júlio César Knoll, RELATOR

RELATÓRIO

Maria Aparecida Angioletti, Oficiala designada do Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Ibirama, promoveu a suscitação de dúvida, em face da dúvida de como proceder em relação ao registro da adjudicação promovida pela Cimecar Pré-Moldados Ltda.

Suscitou se é possível o registro de adjudicação do título, sem a comprovação das exigências apontadas à fl. 9, ou seja:

1 – Faz-se necessário: a) averbar, junto à matrícula n. 13.254 no livro 2-RG, os nº das carteiras de identidade e dos CPF's dos quais são portadores e inscritos os proprietários interessados, Severino Ancini e sua mulher Ivone Ancini, mediante a apresentação de requerimento do interessado, com firma reconhecida, e cópia autenticada das carteiras de identidades e CPF's, Severino Ancini e sua mulher Ivone Ancini, e b) apresentar comprovante de recolhimento do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos – ITBI.

2 – O registro do título depende, ainda, do cancelamento da caução objeto do R.1, bem como da Indisponibilidade, constante na Averbação nº AV.2. Para que o título possa ser registrado deverão ser satisfeitas as exigências, ora descritas, das quais dei ciência ao apresentante/interessado e ao qual forneci a 3ª via desta. Caso o mesmo não se conforme com as exigências ou não possa satisfazê-las, fica o mesmo notificado para impugná-la perante o MM. Juiz de Direito Diretor do Foro desta Comarca, mediante requerimento do apresentante dirigido para esta Serventia.

A empresa suscitada, veio aos autos e impugnou a negativa de registro de adjudicação.

O Ministério Público manifestou-se pelo parcial acolhimento da dúvida apresentada.

Ato contínuo, o MM. Juiz de Direito, Dr. Rodrigo Tavares Martins, proferiu sentença, a saber (fls. 35-37):

Diante do exposto e tudo mais que dos autos consta, JULGA-SE PARCIALMENTE PROCEDENTE A DÚVIDA e DETERMINA-SE que o prévio cancelamento/baixa do gravame existente no imóvel descrito às fls. 06-07 dos autos seja realizado, condicionando-se o cumprimento de tal determinação a concordância do Município de Ibirama acerca da liberação da caução prestada. Oportunamente, fica isenta do cumprimento do item 1 do expediente descrito à fl. 09 dos autos, em conformidade com o parecer ministerial de fl. 22 e da fundamentação acima motivada. Ressalta-se que o cumprimento quanto ao pagamento do ITBI, deve ser comprovado pela suscitada quando da realização do registro da anteriormente adjudicação realizada. Custas pela parte suscitada. Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Arquivem-se após o pagamento das custas e do trânsito em julgado.

A Cimecar opôs embargos de declaração (fls. 39-41), que foram rejeitados às fls. 42-44.

Inconformada, a tempo e modo, a empresa de pré-moldados interpôs recurso de apelação.

Sustentou que, a adjudicação possui natureza de aquisição originária, portanto, o adjudicante recebe o bem sem qualquer imposição de ônus anteriores.

Asseverou que, a necessidade da documentação só caberia se fosse oriunda de um acordo de vontades, no entanto, o registro foi solicitado através de decisão judicial.

Requeru o conhecimento e provimento do apelo, pela reforma da decisão de primeiro grau.

Os autos foram enviados à d. Procuradoria-Geral de Justiça, sendo que lavrou parecer o Dr. Paulo Ricardo da Silva, manifestou-se pelo parcial provimento do recurso, para que se permita o registro da adjudicação, no entanto, com a manutenção da caução existente.

Após, distribuídos erroneamente à Terceira Câmara de Direito Civil, que por votação unânime, deixou de conhecer o recurso e pediu a redistribuição a uma das Câmaras de Direito Público.

Vieram conclusos.

VOTO

Porque presentes os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso.

Inicialmente, importa esclarecer que a suscitação de dúvida está prevista nos artigos 198 e seguintes, da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73):

Art. 198. Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Art. 199. Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo referido no item III do artigo anterior, será ela, ainda assim, julgada por sentença.

Art. 200. Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de dez dias.

Art. 201. Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de quinze dias, com base nos elementos constantes dos autos.

Art. 202. Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.

Art. 203. Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo:

I - se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação;

II - se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.

Art. 204. A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.

Ademais, o Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina, também dispõe que:

Art. 414. A suscitação de dúvida será autuada como procedimento administrativo e distribuída ao juiz dos registros públicos.

Art. 415. Autuada a suscitação, aguardar-se-á pela impugnação, a qual deverá estar assinada por advogado devidamente constituído.

§ 1º O prazo para impugnação começará a contar da data em que o apresentante tiver sido notificado pelo delegatário.

§ 2º O comprovante de notificação deverá constar dos autos.

Art. 416. Em caso de suscitação direta pelo próprio interessado (dúvida inversa), que deverá estar representado por advogado, o juiz intimará o delegatário para que se manifeste no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

Parágrafo único. Deverá ser fornecido ao suscitante comprovante de protocolo da dúvida.

Art. 417. Caso o requerimento tenha sido instruído apenas com cópia do título, mesmo autêntica, o procedimento deverá ser convertido em diligência, para juntada do original, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, sob pena de arquivamento.

Art. 418. O juiz, antes de proferir a sentença, poderá admitir a intervenção espontânea do tabelião de notas que lavrou a escritura pública objeto da desqualificação registral ou intimá-lo, de ofício ou a requerimento do interessado, a se manifestar no prazo de 5 (cinco) dias úteis. Parágrafo único. Tal intervenção independe de representação do tabelião por advogado, ou de oferecimento de impugnação, e não autoriza a interposição de recurso.

Art. 419. Proferida a sentença, dela serão intimados o interessado, o Ministério Público e eventual terceiro atingido.

Art. 420. O recurso de apelação será interposto perante o juiz prolator da sentença, que o encaminhará ao Tribunal de Justiça.

Parágrafo único. Caberá ao juiz prolator da sentença a comunicação do resultado do julgamento definitivo.

A Oficiala do Ofício de Registro de Imóveis de Ibirama formulou a suscitação de dúvida, ante a apresentação da carta de adjudicação, pela empresa ora apelante, em consequência que esta não teria cumprido as exigências descritas no item 1 e 2, da fl. 9.

O Magistrado *a quo*, ao proferir a decisão, esclareceu que (fl. 35-36):

Entretanto, cabe analisar o disposto na Lei nº 6.766/79, cujo teor possibilita o Município exigir do loteador a prestação de caução como forma de assegurar a execução de alguns serviços ou obras, podendo referida caução ser recebida através de imóveis, como o caso dos autos.

No caso em apreço, denota-se que o gravame existente na matrícula do imóvel adjudicado pela parte suscitada foi justamente utilizado como forma de caução para efetivar o cumprimento pelo loteador, no caso Severino Ancini e sua mulher, da construção de toda a infraestrutura básica do loteamento por eles realizado, o qual deu origem ao lote de nº 1, objeto de adjudicação pela suscitada na execução processada sob o número 027.02.000756-2.

O inconformismo da ora apelante reside somente na necessidade de baixa da caução.

Denota-se que, a adjudicação é o ato judicial, pelo qual é transmitida a propriedade de um determinado bem, de uma pessoa para outra, sendo que esta terá todos os direitos de domínio e posse.

Trata-se de forma originária de aquisição de propriedade, não devendo constar qualquer gravame anterior.

In casu, o bem adjudicado encontra-se gravado com uma caução em garantia, prestada em favor do Município, objetivando o cumprimento das exigências de infra-estrutura na construção de loteamento, na área onde estava localizado o imóvel.

Tendo em vista que, a caução foi prestada com base na prevalência do interesse público sobre o particular, devendo ser liberada somente após a manifestação do Município de Ibirama, para concordância ou não de tal determinação.

Diante dos fatos expostos, voto no sentido de conhecer e desprover o recurso, mantendo incólume a sentença de primeiro grau por seus próprios fundamentos.

(DJe de 09.11.2015)