



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1077741-71.2015.8.26.0100 (Acórdão)

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 20/05/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: São Paulo (3º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Título judicial – Carta de arrematação – Propriedade do imóvel em nome de terceiro estranho à execução – Falta de registro dos direitos dos executados no fôlio real – Direito real de aquisição sobre o imóvel pertencente a terceiro – Vaga de garagem não especificada – Ofensa aos princípios registraes da continuidade, disponibilidade e da especialidade objetiva – Averbação de indisponibilidade que não constitui óbice à alienação judicial – Dúvida procedente – Recurso desprovido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 1077741-71.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são partes é apelante ANTONIO ALBERTO DE CARVALHO, é apelado 3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL (FLS. 01/03).

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 Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP E SALLES ABREU.

São Paulo, 20 de maio de 2016.

PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

Apelação nº 1077741-71.2015.8.26.0100

Apelante: Antonio Alberto de Carvalho

Apelado: 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (Fls. 01/03)

Voto nº 29.219

REGISTRO DE IMÓVEIS – Título judicial – Carta de arrematação – Propriedade do imóvel em nome de terceiro estranho à execução – Falta de registro dos direitos dos executados no fôlio real – Direito real de aquisição sobre o imóvel pertencente a terceiro – Vaga de garagem não especificada – Ofensa aos princípios registraes da continuidade, disponibilidade e da especialidade objetiva – Averbação de indisponibilidade que não constitui óbice à alienação

judicial – Dúvida procedente – Recurso desprovido.

Ao expor as razões da recusa do registro da carta de arrematação, o suscitante destacou: os direitos dos executados José Paulo Stermann Ferraz e Idair Lery Calestini, arrematados, não se encontram registrados na matrícula n.º 144.269 do 3.º RI desta Capital; o título judicial não especifica qual das duas vagas de garagem vinculadas ao apartamento, unidades autônomas, foi atingida pela alienação judicial; e, por fim, consta ordem judicial de indisponibilidade dos bens de Sérgio Saccab, promitente comprador cujo título foi inscrito na matrícula.[1]

Inconformado com a sentença que julgou a dúvida procedente[2], o interessado interpôs apelação escorada nos seguintes fundamentos: a apresentação do título comprobatório dos direitos dos executados é prescindível; a arrematação é modo originário de aquisição da propriedade, razão pela qual afastada a aplicação dos princípios da continuidade, disponibilidade e especialidade; não dispõe do número da vaga de garagem, que, porém, é do conhecimento do Oficial; ao tempo da arrematação, as matrículas das vagas de garagem não se encontravam individualizadas; o prévio cancelamento da indisponibilidade averbada é desnecessário; em suma, a dúvida, sustenta, é improcedente.[3]

Com o recebimento do recurso[4], os autos foram enviados ao C. CSM e, ato contínuo, abriu-se vista à Procuradoria Geral da Justiça, que propôs o desprovido da apelação.[5]

É o relatório.

O interessado/recorrente pretende o registro da carta de arrematação expedida pelo Juízo da 3.ª Vara Cível do Foro Regional de Santana. Conforme o título judicial, a arrematação contemplou os direitos de José Paulo Stermann Ferraz e Idair Lery Calestini sobre o imóvel descrito na matrícula n.º 144.269 do 3.º RI desta Capital, oriunda da matrícula n.º 29.896, além de uma das vagas de garagem vinculadas a essa unidade condominial.[6]

No tocante ao título apresentado para registro, sua origem judicial não torna prescindível a qualificação registral: a prévia conferência destinada ao exame do preenchimento das formalidades legais atreladas ao ato pretendido é indispensável.[7]

O C. CSM, em sua última composição, retomou sua histórica posição[8] e reafirmou que a arrematação, nada obstante forma de alienação forçada, é modo derivado de aquisição da propriedade[9], motivo pelo qual a carta que a documenta se submete a uma ampla qualificação registral, sujeitando-se aos princípios registrares, em sua plenitude, que a orientam.

A propósito desse último precedente, revigorador da tradicional compreensão deste C. CSM, extraio as seguintes conclusões, as quais acedo:

...arrematação e adjudicação são negócios jurídicos entre o Estado e os adquirentes. O primeiro detém o poder de dispor e aceita a declaração de vontade dos adquirentes, não se podendo dizer, só por isso, que não houve relação causal entre a propriedade adquirida e a situação anterior da coisa.

Em outras palavras: nos casos de alienação forçada não deixa de haver vínculo entre a situação anterior da coisa e a propriedade adquirida, com a diferença que, nesses casos de transferência coativa, o ato figura mais complexo, justamente diante da participação do Estado.

Dentro desse contexto, justifica-se a confirmação da r. sentença e, por conseguinte, o juízo negativo de qualificação registral.

O direito de propriedade sobre o imóvel identificado na matrícula 144.269 do 3.º RI desta Capital não foi objeto da penhora, tampouco da arrematação. Os atos expropriatórios recaíram, não sobre o imóvel, mas nos direitos pertencentes aos executados[10], sequer inscritos na tábua registral. Desse modo, o título é desprovido de aptidão registral, por força dos princípios do trato sucessivo e da disponibilidade. Ora, os executados, no fôlio, não constam como proprietários nem mesmo como promitentes compradores.

Ao lado disso, conforme averbação n.º 1 lançada na matrícula do imóvel, a proprietária, Cyrel Comercial Imobiliária S.A., mediante contrato ajustado em 15 de julho de 1978, comprometeu-se a vendê-lo, em caráter irrevogável e irretroatável, a Sergio Saccab, titular de direito real de aquisição sobre a coisa[11], a interditar, uma vez mais em prestígio do princípio da continuidade, o acesso da carta de arrematação ao álbum imobiliário.

O registro perseguido pelo recorrente não encontra respaldo nas titularidades de direitos inscritas na matrícula; não assegura a preservação, não resguarda a integridade da cadeia de titularidades de direitos reais; não se justifica à vista das inscrições antecedentes. Não tem ligação, enfim, com título anteriormente inscrito; não se harmoniza, em última análise, com o princípio da especialidade, do qual decorre o do trato contínuo. Por isso, acertado o juízo de desqualificação registral.

Sob outro prisma, o título judicial não especifica a vaga de garagem relacionada com a arrematação. Ora, há duas delas vinculadas à unidade condominial objeto da matrícula n.º 144.269. E ambas têm matrícula própria: n.º 144.163 e 144.260 do 3.º RI desta Capital. Destarte, o registro requerido também resta

vedado à luz do princípio da especialidade objetiva.

Em arremate, a mencionada averbação n.º 1 também faz expressa alusão à indisponibilidade dos bens em nome do promitente comprador Sergio Saccab, averbada sob o n.º 6 na matrícula n.º 29.896 do 3.º RI desta Capital. Quanto a isso, entretanto, o obstáculo levantado pelo suscitante não merece prevalecer. Consoante orientação retirada do item 405 do Cap. XX das NSCGJ, tal indisponibilidade não impede a alienação, oneração e a constrição judicial do imóvel por ela atingido.

De qualquer maneira, subsistente a pertinência das demais exigências, a dúvida é, realmente, procedente.

Isto posto, ***nego provimento ao recurso.***

PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator

[1] Fls. 1-3.

[2] Fls. 152-155.

[3] Fls. 162-179.

[4] Fls. 181.

[5] Fls. 191-197.

[6] Fls. 26-121.

[7] Nessa linha, apenas a título de exemplo, Apelação Cível n.º 39.487-0/1, rel. Des. Márcio Martins Bonilha, j. 31.07.1997, e Apelação Cível n.º 404-6/6, rel. Des. José Mário Antonio Cardinale, j. 08.09.2005.

[8] Apelação Cível n.º 20.745-0/6, rel. Des. Antônio Alves Braga, j. 11.5.1995; Apelação Cível n.º 322-6/1, rel. Des. José Mário Antonio Cardinale, j. 14.4.2005; Apelação Cível n.º 1.230-6/9, rel. Des. Munhoz Soares, j. 16.3.2010; e Apelação Cível n.º 0035805-59.2010.8.26.0100, rel. Des. Maurício Vidigal, j. 8.9.2011.

[9] Apelação Cível n.º 9000002-19.2013.8.26.0531, rel. Des. Elliot Akel, j. 2.9.2014.

[10] Fls. 49.

[11] Fls. 18-19.

(Data de registro: 02/06/2016)

(v. [Decisão 1ª VRPSP nº 1077741-71.2015.8.26.0100](#))