



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1009832-65.2014.8.26.0223

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 30/09/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Guarujá

Estado: São Paulo

Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – ARREMATÇÃO EM HASTA PÚBLICA – FORMA DERIVADA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE – EXECUTADA QUE NÃO FIGURA COMO PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL NA RESPECTIVA MATRÍCULA – AFRONTA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – CARTA DE ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL PREVIAMENTE EXPEDIDA EM FAVOR DA EXECUTADA, MAS NÃO LEVADA A REGISTRO, QUE NÃO BASTA PARA PERMITIR EXCEÇÃO À CONTINUIDADE – RECURSO DESPROVIDO.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 1009832-65.2014.8.26.0223

Registro: 2016.0000737038

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 1009832-65.2014.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que são partes é apelante DARCY ANTONIO GERAGE JUNIOR, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS/OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE GUARUJÁ.

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, 30 de setembro de 2016.

PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

Apelação nº 1009832-65.2014.8.26.0223

Apelante: DARCY ANTONIO GERAGE JUNIOR

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Guarujá

Voto nº 29.519

REGISTRO DE IMÓVEIS – ARREMATÇÃO EM HASTA PÚBLICA – FORMA DERIVADA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE – EXECUTADA QUE NÃO FIGURA COMO PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL NA RESPECTIVA MATRÍCULA – AFRONTA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – CARTA DE ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL PREVIAMENTE EXPEDIDA EM FAVOR DA EXECUTADA, MAS NÃO LEVADA A REGISTRO, QUE NÃO BASTA PARA PERMITIR EXCEÇÃO À CONTINUIDADE – RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de recurso de apelação tirado de r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Guarujá, que julgou procedente dúvida suscitada para o fim de manter a recusa a registro de carta de arrematação expedida em execução de que figura, como executada, pessoa diversa daquela que consta como proprietária na matrícula do imóvel arrematado.

O apelante afirma, em síntese, que arrematação é modo originário de aquisição da propriedade imóvel, de forma que o registro da respectiva carta não implicaria violação ao princípio da continuidade, ainda que distintos o devedor da execução em que arrematado o bem e o titular registral do imóvel. Sustenta que a devedora é a efetiva proprietária do imóvel, por conta de demanda movida em face da titular registral do imóvel, com pedido de adjudicação compulsória acolhido por sentença transitada em julgado, já tendo sido expedida, inclusive, a carta de adjudicação, embora ainda não levada a registro.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovidimento do recurso.

É o relatório.

Consoante se verifica de fls. 7, o imóvel em comento está registrado em nome de DJP Incorporadora e Construtora Ltda. Não obstante, o imóvel foi arrematado pelo recorrente no bojo de execução movida em face de WFNC Empreendimentos Imobiliários Ltda. A devedora na execução em que havida a arrematação promovida pelo recorrente é, pois, pessoa diversa daquela que atualmente figura, perante o Registro Imobiliário, como titular do imóvel arrematado.

Todavia, à luz do art. 195 da Lei de Registros Públicos:

“Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.”

Já o art. 237 do mesmo Diploma dispõe:

“Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.”

Inviável, pois, o registro, tal como almejado, por implicar injustificado rompimento na cadeia de sucessão dos titulares do bem. Trata-se de obedecer ao princípio da continuidade registrária. Conforme os magistérios de Afrânio de Carvalho:

“O princípio da continuidade, que se apoia no de especialidade, quer dizer que, 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 sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente. Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público” (Registro de Imóveis, 4ª edição, Ed.Forense, 1998, pág. 253).

Em idêntico sentido o entendimento de Narciso Orlandi Neto:

“Existe uma inteiração dos princípios da especialidade e da continuidade na formação da corrente filiatória. Quando se exige a observância da continuidade dos registros, exige-se que ela diga respeito a um determinado imóvel. O titular inscrito, e só ele, transmite um direito sobre um bem específico, perfeitamente individualizado, inconfundível, sobre o qual, de acordo com o registro, exerce o direito transmitido. É por este corolário dos princípios da continuidade e da especialidade, reunidos, que o §2º do art. 225 da Lei nº 6015/73 dispõe: “Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.” (Retificação do registro de imóveis, Ed. Juarez de Oliveira, 2ª ed., 1999, p. 67/68)

O só fato de se tratar de arrematação judicial não basta para afastar a incidência das normas aludidas. Trata-se, com efeito, de modo derivado de aquisição da propriedade imóvel, mantendo-se vínculo com a situação pretérita do bem. A participação do Estado-Juiz na alienação forçada do imóvel não transmuda

para originária a natureza da aquisição.

Consoante ensina o eminente magistrado Josué Modesto Passos:

“Diz-se originária a aquisição que, em seu suporte fático, é independente da existência de um outro direito; derivada, a que pressupõe, em seu suporte fático, a existência do direito por adquirir. A inexistência de relação entre titulares, a distinção entre o conteúdo do direito anterior e o do direito adquirido originariamente, a extinção de restrições e limitações, tudo isso pode se passar, mas nada disso é da essência da aquisição originária” (PASSOS, Josué Modesto. A arrematação no registro de imóveis: continuidade do registro e natureza da aquisição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, pp. 111-112).

E, em seguida, reforça:

“A arrematação não pode ser considerada um fundamento autônomo do direito que o arrematante adquire. A arrematação é ato que se dá entre o Estado (o juízo) e o maior lançador (arrematante), e não entre o mais lançador (arrematante) e o executado; isso, porém, não exclui que se exija - como de fato se exige -, no suporte fático da arrematação (e, logo, no suporte fático da aquisição imobiliária fundada na arrematação), a existência do direito que, perdido para o executado, é então objeto de disposição em favor do arrematante. Ora, se essa existência do direito anterior está pressuposta e é exigida, então - quod erat demonstrandum - a aquisição é derivada (e não originária)” (op. cit., p. 118).

Para o mesmo Norte aponta a pacificada jurisprudência deste Colendo Conselho Superior da Magistratura:

“REGISTRO DE IMÓVEIS. Dúvida. Registro de carta de adjudicação. Modo derivado de aquisição da propriedade. Modificação do posicionamento anterior do Conselho Superior da Magistratura. Análise da natureza jurídica do ato de adjudicação. Fundamentos que não afastam a natureza derivada da transmissão coativa. Ôbices ao registro mantidos. Recurso não provido.” (APELAÇÃO CÍVEL: 9000001-34.2013.8.26.0531, Rel. Des. Elliot Akel, j. 7/10/14)

“Apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental” (Ap Cível nº 31881-0/1).

Por fim, cabe notar que o só fato de haver carta de adjudicação do imóvel expedida em favor da empresa que figurou como devedora na execução em que se deu a arrematação não basta para dar por observado o princípio da continuidade, seguindo inviável o registro da carta de arrematação em pauta. Essencial, para tanto, que se promova, antes, efetivo registro da carta de adjudicação.

Nem se olvide que o recorrente tinha meios de verificar, previamente à arrematação, que o imóvel não estava registrado em nome da executada, de modo a saber das providências que haveria de adotar para alcançar o registro almejado.

Desta feita, bem postada a recusa do Sr. Oficial, nego provimento ao recurso.

PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 06/10/2016)