Registro: 2021.0000380973

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003285-64.2020.8.26.0266, da Comarca de Itanhaém, em que é apelante MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelada MARLENE DE CASTILHO.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO(PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 13 de maio de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003285-64.2020.8.26.0266
Apelante: Ministério Público do Estado de São Paulo
Apelado: Marlene de Castilho
Voto nº 31.512

APELAÇÃO – DÚVIDA – RECUSA AO REGISTRO DA CARTA DE ADJUDICAÇÃO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – TOTALIDADE DO BEM – OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL – SUCESSORES QUE NÃO FIGURARAM NO PÓLO PASSIVO DA DEMANDA – ÓBICE MANTIDO – RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO.

1. Cuida-se de recurso de Apelação interposto pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** contra a r. sentença de fl. 93/95 que julgou improcedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Anexo de Notas da Comarca de Itanhaém afastando a recusa ao registro da carta de adjudicação do imóvel matriculado sob o n.º 171.282, oriunda de Ação de Execução de título extrajudicial, autos do processo n.º 0045175-84.2005.8.26.0602, em que figurou como executada Clara Polastro Saez.

Da Nota de Exigência de fl. 11 constou em suma que:

> *"As exigências formuladas em 01/08/2018, para a prenotação n.º 466967, não foram integralmente cumpridas, para viabilizar o registro solicitado, o interessado deverá observar o seguinte:*

1- Em análise a matrícula n.º 171.282, são proprietários do imóvel JULIO SAEZ e CLARA POLASTRO SAEZ, conforme R.4 datado de 25/08/1997 da citada matrícula.

Tendo em vista que na Carta de Adjudicação apresentada figura como requerida no polo da ação apenas a Sra. Clara Polastro Saez e a mesma está qualificada como viúva, pede-se apresentar para registro – em prenotação própria – o Formal de Partilha dos bens deixados por Julio Saez, a fim de comprovar documentalmente se houve a partilha do imóvel, em atendimento aos princípios da segurança jurídica e da continuidade, e ainda nos termos da Jurisprudência Registral da 1VRPSP – Processo: 1001281-67.2020.8.26.0100, sobre Adjudicação Compulsória – Continuidade – Disponibilidade (...)".

Sustenta, o recorrente, em síntese, que o imóvel foi adquirido por Júlio Saez, casado no regime da comunhão de bens, anterior à Lei n.º 6.515/77, com Clara Polastro Saez (R.04 – matrícula 171.282 – RI Itanhaém). A ação de execução de título extrajudicial foi ajuizada apenas em face de Clara Polastro Saez. Júlio Saez, proprietário do imóvel, faleceu, deixando, além da viúva, três filhos: Leandro,

Juliana e Karina. A execução prosseguiu sem integração dos sucessores ou espólio no polo passivo e culminou com a penhora da totalidade do bem imóvel. Pelo princípio da *saisine* abriu-se a sucessão do falecido e os bens desde logo foram transmitidos aos herdeiros. O registro pretendido vulnera o princípio da continuidade porque a executada Clara não poderia transmitir mais do que detém. Finalmente, a adjudicação é modo derivado de aquisição da propriedade e deve obediência ao principio da continuidade.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fl. 144/147).

É o relatório.

2. Presentes seus pressupostos legais e administrativos, conheço do recurso.

No mérito a apelação deve ser provida.

Foi apresentada para registro carta de adjudicação expedida em 06 de junho de 2018 pelo Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, autos físicos n.º 0045175-84.2005.8.26.0602, em que figurou como exequente Marlene de Castilho e executada Clara Polastro Saez.

O título foi prenotado sob o n.º 483300.

Da matrícula n.º 171.282 consta como proprietário do imóvel Júlio Saez, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei n.º 6.515/77, com Clara Polastro Saez.

O I. Registrador apresentou óbice forte na inobservância aos princípios da continuidade e da disponibilidade registrárias, uma vez que Júlio Saez não figurou no polo passivo da ação de execução em que expedida a carta de adjudicação, cujo registro ora se pretende.

Argumentou que Clara Polastro Saez não é titular de domínio da totalidade do imóvel e sim apenas de metade ideal em face de seu casamento, no regime da comunhão de bens, com Júlio Saez, de modo que não poderia transmitir a totalidade do imóvel.

Inconformada a requerente Marlene de Castilho pugnou pela suscitação de dúvida, que foi julgada improcedente, afastando-se o óbice registrário (fl. 93/95).

Contudo, assiste razão ao recorrente, sendo de rigor a manutenção do óbice registrário.

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registrais, conforme disposto no item 119 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, vigente à época da qualificação (atual item 117).

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n.º 413-6/7; Apelação Cível n.º 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n.º 0005176-34.2019.8.26.0344 e Apelação Cível n.º 1001015-36.2019.8.26.0223).

Consoante se verifica do R.04 da matrícula juntada a fl. 03/04, por escritura pública de venda e compra lavrada pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca de Itanhaém, o imóvel foi adquirido por Julio Saez, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei n.º 6.515/77.

Na ação de execução n.º 0045175-84.2005.8.26.0602, em que figurou como executada Clara Polastro Saez, foi penhorada e posteriormente adjudicada a integralidade do imóvel.

Contudo, Clara Polastro Saez não é titular da totalidade do bem, mas apenas de metade ideal em face de seu casamento no regime da comunhão de bens com Júlio Saez, de modo que, de fato, o registro pretendido vai de encontro ao princípio da continuidade.

Por força de referido princípio, para que se faça a inscrição subsequente é necessário que o agente possa, objetiva e subjetivamente, dispor do direito.

Ou seja, a inscrição subsequente só transfere um direito se ele efetivamente estiver compreendido, objetiva e subjetivamente, na inscrição antecedente, que lhe dá fundamento.

Com a informação na ação executiva do falecimento de Júlio, torna-se necessária a apresentação de seu formal de partilha, sendo que em razão de sua morte a porcentagem de seus bens é transmitida a seus eventuais herdeiros e a seu cônjuge, nos termos do artigo 1.784 do Código Civil.

Oportuno consignar que por ocasião do ajuizamento da ação de execução Júlio Saez já era falecido (fl. 24) e da carta de adjudicação não consta ter sido reconhecida a responsabilidade do Espólio pelo débito.

Após o óbito do titular de domínio, novo registro somente terá ingresso no fólio real quando resolvida a partilha de bens, com definição titulada da parte ideal que coube a cada um, em cada bem.

Consoante nos ensina Afrânio de Carvalho:

"O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir um 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).

Conforme o Princípio da S*aisine,* a transmissão ocorre no momento da morte, conforme preceitua o art. 1.784 do Código Civil:

"Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários."

Vale ressaltar, no ponto, a brilhante conclusão de Caio Mario da Silva Pereira:

"A abertura da sucessão dá-se com a morte, e no mesmo instante os herdeiros a adquirem. Em nenhum momento, o patrimônio permanece acéfalo. Até o instante fatal, sujeito das relações jurídica era o 'de cuius'. Ocorrida a morte, no mesmo instante são os herdeiros. Se houver testamento, os testamentários; em caso contrário, os legítimos. Verifica-se, portanto, imediata mutação subjetiva. Os direitos não se alteram substancialmente. Há substituição do sujeito. Sub-rogação pessoal 'pleno iure'. É o sistema, aliás, predominante nos países de espírito latino". (Instituições de Direito Civil,

vol. 6, Forense, RJ, 2005, p. 193).

A transmissão da propriedade dá-se, pois, no momento da abertura da sucessão e a partilha tem o efeito de encerrar o estado de indivisão, atribuindo a cada herdeiro a parte que lhe tocar.

O registro da partilha no Oficial de Registro de Imóveis é, pois, requisito para o ingresso de títulos de disposição da propriedade pelos herdeiros, em observância ao princípio da continuidade registral, sujeitando-se ao cumprimento das exigências legais e normativas.

Não há se discutir, ademais, nesta esfera administrativa, a legalidade ou a destinação dos bens adquiridos na constância do casamento, que deverá, se o caso, ser apreciado nas vias próprias.

A isso se soma prevalecer o entendimento de que a adjudicação, assim como a arrematação, é modo derivado de aquisição, a reforçar a necessidade de observação ao princípio da continuidade e identidade do elemento subjetivo na cadeia registrária.

Neste sentido os julgados deste Egrégio Conselho Superior da Magistratura:

> *"Registro de Imóveis – Carta de arrematação – 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" (Apelação n.º 1009832-65.2014.8.26.0223, Rel: Dr. Manoel Pereira Calças, D.J. 30.09.2016).

"Registro de Imóveis – Carta de arrematação – Título judicial sujeito à qualificação registral – Forma derivada de aquisição de propriedade – Desqualificação por ofensa ao princípio da continuidade – Dúvida julgada procedente – Recurso não provido" (Apelação n.º 1001015-36.2019.8.26.0223, Rel: Dr. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, DJ 19.09.2019).

3. Por essas razões, dou provimento ao recurso para julgar a dúvida procedente, mantendo-se o óbice registrário.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica