



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível n.º 1017221-30.2020.8.26.0405

Registro: 2021.0000750802

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º 1017221-30.2020.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes VALDEMAR JOSÉ MOREIRA, ANA DA SILVA MOREIRA, EDUARDO MOREIRA DA SILVA e CARMELITA SANTANA DA SILVA, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE OSASCO.

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

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores 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, 1º de setembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível n.º 1017221-30.2020.8.26.0405

Apelação Cível n.º 1017221-30.2020.8.26.0405

Apelantes: Valdemar José Moreira, Ana da Silva Moreira, Eduardo Moreira da Silva e Carmelita Santana da Silva

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Osasco

Voto n.º 31.545

**REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA INVERSA –
ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – CARTA DE
SENTENÇA – Vendedor que consta como solteiro no
título e como casado no registro – Violação do princípio
da continuidade – Inviabilidade do registro *stricto sensu*
– Sentença de procedência da dúvida inversa –
Apelação a que se nega provimento para manter o óbice
à inscrição rogada.**

1. Trata-se de apelação (fl. 85/94) interposta por Valdemar José Moreira, Ana da Silva Moreira, Eduardo Moreira da Silva e Carmelita Santana da Silva contra a r. sentença (fl. 82/83) proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Osasco, que julgou procedente a dúvida inversa (fl. 1/7) e manteve óbice (fl. 11/12 e 74/75) ao registro *stricto sensu* de uma carta de sentença (fl. 10 e 13/65) tirada de ação de adjudicação compulsória (imóvel da matrícula n.º 46.211, copiada a fl. 24/25; prenotação n.º 360.271).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível n.º 1017221-30.2020.8.26.0405

Segundo a r. sentença (fl. 82/83), a ação de adjudicação compulsória foi movida contra Abram Galdeiman, qualificado como solteiro na petição inicial; esse réu, todavia, consta na matrícula como casado; dessa maneira, os interessados têm de retificar o título ou o registro, para promover a congruência entre um e outro, a bem da continuidade, e sem isso a inscrição não pode ser feita.

Os apelantes alegam (fl. 85/94) que a transmissão se fez pela via jurisdicional e o Oficial de Registro de Imóveis está recusando cumprimento da sentença de adjudicação. Além disso, é impossível apresentar a certidão de nascimento atualizado do vendedor e réu na ação de adjudicação compulsória, pois ele é israelita. Dessa forma, a r. sentença tem de ser reformada, para permitir que se faça o pretendido registro *stricto sensu*.

A ilustre Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 116/117).

É o relatório.

2. A r. sentença tem de ser mantida como lançada, em que pese aos fundamentos do recurso.

De início, saliente-se que a origem judicial do título não impede a sua qualificação nem implica desobediência, como está no item 117 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça e, no mais, é lição corrente deste Conselho Superior da Magistratura (mencione-se, por brevidade, o decidido na Apelação Cível



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível n.º 1017221-30.2020.8.26.0405

0003968-52.2014.8.26.0453, j. 25.2.2016).

Observe-se, ademais, que *in casu* se trata, verdadeiramente, de título judicial (passível, portanto, de qualificação), e não de ordem judicial (hipótese em que o cumprimento seria coativo e independeria do exame de legalidade próprio da atividade registral).

Posto isso, deve-se considerar que, por força do princípio do trato consecutivo (ou da continuidade), como regra geral só se admite a inscrição (registro *stricto sensu* ou averbação – Lei n.º 6.015, art. 167, I e II) “daqueles actos de disposição em que o disponente coincide com o titular do direito segundo o registro” (Carlos Ferreira de Almeida, *apud* Ricardo Dip, *Registros sobre Registros*, n.º 208).

É o que diz a Lei n.º 6.015/1973:

"Art. 195. 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.

Art. 237. 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".

Nas palavras de Afrânio de Carvalho (*Registro de Imóveis*, 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 304):



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível n.º 1017221-30.2020.8.26.0405

"O princípio de continuidade, que se apoia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades 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".

No caso concreto, consta da matrícula n.º 46.211, do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Osasco, que o dono é Abram Galdeiman, *casado* (R. 1 copiado a fl. 24). Logo, por força do princípio do trato consecutivo, qualquer título de transmissão só pode ter ingresso e dar causa a um registro *stricto sensu* se nele constarem, como afetados, o dito proprietário e seu cônjuge.

Não é isso que sucede, entretanto, com a carta de sentença, que atinge somente o dono Abram, sem nada mencionar quanto à sua mulher. Ao que consta, o título foi deficientemente formado, pois a ação deveria ter sido movida contra ambos – dono e cônjuge –, e não apenas contra Abram (fl. 15 e 42/44).

Portanto, é necessário que os apelantes realmente corrijam o título, sem o que, como disseram corretamente o Oficial (fl. 11/12 e 74/75) e a r. sentença recorrida (fl. 82/83), não se pode lavrar o pretendido registro *stricto sensu* nem, é claro, dar provimento ao apelo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível n.º 1017221-30.2020.8.26.0405

3. À vista do exposto, pelo meu voto, nego provimento à apelação.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica