

**TJDFT**

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

Órgão 4ª Turma Cível

Processo N. APELAÇÃO CÍVEL 0724765-16.2019.8.07.0015

APELANTE(S) LCC EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCAO LTDA - ME

APELADO(S) 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

Relator Desembargador LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA

Acórdão N° 1360163

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA REGISTRÁRIA. MATRÍCULA DE IMÓVEL. REGISTRO E AVERBAÇÃO DE CERTIDÃO DE OBJETO E PÉ. AÇÃO DE NATUREZA PESSOAL. INEXISTÊNCIA DE DECISÃO COM EFEITOS SOBRE O IMÓVEL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

- A teor da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973), “no Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis” (art. 167, I, 21, da LRP) e “a averbação das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados” (art. 167, II, 12, da LRP).

- A certidão de objeto e pé levada a fôlio real refere-se à ação de natureza estritamente pessoal, na qual se tratou da cobrança por dívida de alugueres vencidos e em relação a imóvel diverso. Portanto, não é possível seu registro, uma vez que não se vislumbra qualquer das hipóteses previstas no art. 167, incisos I e II da LRP.

- Não há falar em averbação premonitória, tendo em vista a inexistência de qualquer decisão ou determinação expressa nesse sentido.

- Embora a averbação não obedeça, necessariamente um rol legal taxativo, é preciso atentar-se que o Registro de Imóveis não consiste em mero arquivo de documentos ou simples repositório de negócios ou fatos ocorridos, de modo que somente devem ingressar os atos e fatos jurídicos conformes o direito, sob pena de vulnerar a confiabilidade e a própria finalidade do sistema registral.

- APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 4ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - Relator, FERNANDO HABIBE - 1º Vogal e ARNOLDO CAMANHO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador JAMES EDUARDO OLIVEIRA, em proferir a seguinte decisão: NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 05 de Agosto de 2021

Desembargador LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA
Relator

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por LCC EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCAO LTDA - ME, em face à sentença proferida pela VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DO DF, que julgou procedente a dúvida registraria suscitada pelo Oficial do 4º REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL.

O Oficial do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal suscitou dúvida da certidão de objeto e pé expedida em 07/08/2019 pela 2ª Vara Cível de Sobradinho, em relação à averbação, na matrícula nº 67964, que trata do imóvel constituído pela Casa 07 do Conjunto H da QE — 17, SRIA/Guará/DF.

Disse que o processo nº 0723533- 79.2017.8.07.0001, do qual foi extraída a certidão, ainda se encontrava na fase de conhecimento, pendente de recurso. E que, *diferentemente do art. 615-A do Código de Processo Civil revogado, o novo CPC, no caput de seu art. 828 exige mais que o simples ato de distribuição para a chamada averbação premonitória.*

LCC EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÃO LTDA. ME apresentou impugnação (ID 18525997). Sustentou que o artigo 167, inciso II, alínea 12 e inciso I, alínea 21, e o art. 221, todos da Lei nº 6.015/73, autorizariam o registro da averbação consubstanciada na certidão de objeto e pé, “*a fim de que seja dada publicidade a terceiros, sobre o débito relativo à ação judicial de nº 0723533-79.2017.8.07.0001, em trâmite perante a 2ª Vara Cível de Sobradinho/DF*”.

E que “*a averbação de objeto e pé não importa em qualquer prejuízo ao proprietário do imóvel, pois não se trata de qualquer ato construtivo, como penhora ou arresto, mas tão somente publicidade da ação em curso, que tem por objetivo a garantia do débito oriundo daqueles autos, com fundamento no contrato de locação pactuado entre as partes, além de proteger terceiros interessados na compra da unidade imobiliária.*”

Parecer do Ministério Público pela procedência da dúvida (ID 18526267).

Sobreveio a sentença que julgou procedente a dúvida (ID 18526268).

LCC EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCAO LTDA - ME interpôs apelação, sob ID 18526278.

Sustentou que “*terá interesse na expropriação do bem, com vistas a garantir a quitação da dívida*” e que a previsão legal contida no art. 221 da Lei 6.015/73 permite a averbação de certidões extraídas de processos.

Preparo, ID 18526279.

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo conhecimento e desprovemento do recurso (ID 19564448).

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - Relator

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço o recurso.

Primeiramente, cabe registrar que a dúvida do registrador se circunscreve à hipótese de averbação, em matrícula de imóvel, da certidão de objeto e pé expedida após a sentença, porém de processo que ainda se encontrava em fase de conhecimento e sem qualquer decisão relativa ao imóvel.

Outrossim, existe a notícia de que aquele processo se encontra em fase de cumprimento de sentença, porém não há qualquer informação de que houve superveniente determinação de sua penhora.

Assim, passo à análise da questão.

No caso, a certidão de objeto e pé foi expedida pela 2ª Vara de Cível de Sobradinho, em ação ajuizada pela suscitada LCC EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÃO LTDA, na condição de locadora em contrato de locação de imóvel de sua propriedade, em desfavor dos locatários CLAUDIO CESAR SOARES DE SOUZA e VIVIANNE DA COSTA MARTINS SOARES, bem como contra a fiadora.

O imóvel descrito na matrícula 67.963 do 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL, objeto do registro, é de propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal – CEF, alienada fiduciariamente a CLAUDIO CESAR e VIVIANNE.

O apelante sustentou a possibilidade do registro pretendido com base no art. 221, II, da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), que estabelece:

Art. 221 - Somente são admitidos registro:

(...)

IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

(...)

Acontece que essa mesma lei assim preconiza em seu artigo 167, inciso I, 21, e inciso II, 12:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

(...)

21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;

(...)

II - a averbação:

12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

(...)"

Nesse passo, é preciso observar que o processo n. 0723533-79.2017.8.07.0001, em trâmite na 2ª Vara de Cível de Sobradinho, é de natureza unicamente pessoal, pois tratou apenas da cobrança pelo

pagamento da quantia de relativa a dívida de alugueres vencidos e vinculada a imóvel diverso.

Portanto, não se tratando de ação real ou reipersecutória, afastada a hipótese de aplicação do art. 167, I, da LRP.

De igual modo, não há subsunção à hipótese do art. 167, II, da LRP, porquanto não houve qualquer decisão acerca da unidade imobiliária, tampouco a certidão levada ao fôlio faz referência a qualquer determinação que deva produzir efeito sobre sua posse ou propriedade.

Aliás, confira-se o teor da certidão:

“CERTIDÃO DE OBJETO E PÉ - INTEIRO TEOR

Cláudio Márcio Aires Gomes, Diretor de Secretaria, da 2ª Vara Cível de Sobradinho, em pleno exercício de seu cargo e na forma da lei, etc.

CERTIFICA a requerimento da parte interessada que, revendo os registros desta Secretaria, neles verificou CONSTAR o processo n.º. 0723533-79.2017.8.07.0001, movida por LCC EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCAO LTDA - ME (CNPJ: 22.933.956/0001-89); em desfavor de VIVIANNE DA COSTA MARTINS SOARES DE SOUZA (CPF: 075.734r.937-46), CLAUDIO CESAR SOARES DE SOUZA (CPF: 762.910.061-20) e SANDRA DA COSTA MARTINS (CPF: 610.685.861-68), distribuída em 01/07/2018, tendo como objeto a condenação dos réus ao pagamento de valores devidos, a qual foi atribuída à causa o valor de R\$ 78.545,19 (setenta e oito mil e quinhentos e quarenta e cinco reais e dezenove centavos). CERTIFICO, ainda, que foi proferida sentença nos autos que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na petição inicial, para condenar os réus a pagarem à autora a diferença entre as quantias que pagaram e as que deveriam ter pago, a título de aluguel mensal, segundo o instrumento contratual, durante o período compreendido entre setembro de 2014 a 03.06.2016, sobre a qual incidirão correção monetária, pelo INPC, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, ambos a contar da citação. O processo encontra-se em fase de interposição de eventual recurso. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. DADA E PASSADA, nessa Cidade de Brasília/DF, Circunscrição Judiciária de Sobradinho, Setor de Administração - Quadra Central - Lote F, Bloco B, 1º andar, Sala B-102 - Fórum, telefone: 3103-3092, aos 07/08/2019 13:30, Cláudio Márcio Aires Gomes confere e assina, depois de digitado por mim, PAULO CESAR BONFIM, Servidor Geral.

DATADO E ASSINADO DIGITALMENTE CONFORME CERTIFICADO DIGITAL DISCRIMINADO N RODAPÉ DO PRESENTE.

(...)

Nesse ponto, interessante colacionar as observações do órgão ministerial, lançadas em ID 18526267 -

“A certidão levada a registro não informa a existência de decisão ou recurso que tenham por objeto ato ou título registrado ou averbado, como seria um bom exemplo o provimento judicial determinando a anulação da compra e venda do bem descrito na matrícula. Ao revés, a certidão de ID 46385852, pág. 9, além de não informar a existência de decisão, seja de caráter provisório ou definitivo, ou ainda de recurso que alcance a propriedade imóvel, limita-se a descrever dívida fixada em sentença, decorrente da locação de imóvel diverso daquele que consta na matrícula objeto de registro.

Ocorre que, na lição do jurista LUIZ GUILHERME LOUREIRO, “fatos ou atos que não implicam modificação do conteúdo do direito real objeto do registro não podem ser averbados na matrícula do imóvel.” (pág. 244, REGISTROS PÚBLICOS-Teoria e Prática, Editora Método, 2ª edição)

De igual modo, não há que falar em averbação premonitória, uma vez que não houve, conforme já frisado, qualquer decisão expressa nesse sentido.

Sobre o tema, Alberto Gentil de Almeida Pedrosa, ensina^[1]:

“Da certidão que se extrai da execução constará, obrigatoriamente, o a) nome das partes e b) valor da causa e, por meio de requerimento com firma reconhecida, será encaminhado ao Registro de Imóveis. Deve haver, também, a identificação acerca de quais bens pretende o credor ver constantes naquele documento.

(...)

Em que pese a averbação premonitória, via de regra, ser cabível apenas na ação de execução, é possível que na ação de conhecimento o juiz expressamente determine a aplicação da averbação premonitória com fundamento, por exemplo, no seu poder geral de cautela.

(...)”

Noutro giro, embora a averbação não obedeça, necessariamente um rol legal taxativo, é preciso se atentar que o Registro de Imóveis não consiste em mero arquivo de documentos ou simples repositório de negócios ou fatos ocorridos.

É exatamente nesse sentido que se posiciona Marinho Dembinski Kern^[2]:

“O princípio da legalidade se traduz como a exigência de que somente podem ingressar nos livros registraes os fatos e atos jurídicos que estiverem de acordo com a legislação. A mera apresentação de um título ao Cartório não garante, ipso facto, seu registro. É imprescindível que o documento atenda a todas as exigências legais. Por isso, o referido princípio cria a obrigação de o Registrador realizar um exame prévio de todos os títulos que lhes são apresentados, a fim de verificar se está de acordo

com a legislação, e de somente praticar os registros e averbações quando essa constatação resultar positiva; caso contrário, a prática do ato é recusada, mediante nota de devolução, na qual as exigências necessárias e as razões da impossibilidade, momentânea ou definitiva, são devidamente apontadas.

Nesse sentido, o Registro de Imóveis brasileiro não consiste em um mero arquivo de documentos ou um simples repositório dos negócios celebrados ou fatos ocorridos. Uma publicidade dessa espécie, embora superior a um sistema de privacidade dos negócios jurídicos, seria insuficiente para garantir a segurança jurídica, seja estática, seja dinâmica, de sorte que não asseguraria nem a propriedade ou direito real nem o tráfico jurídico.

Ao contrário, o registro se pretende exato, correto e de acordo com a Lei, de molde a publicar apenas as informações fidedignas. E, com esse desiderato, o direito registral pátrio impele à observância do princípio da legalidade, criando um filtro à entrada do Registro, de modo que somente ingressam os atos e fatos jurídicos conformes ao direito.”

Portanto, ante a ausência de previsão legal acerca do ato objeto de registro ou averbação na matrícula do imóvel, não há como admitir a sua anotação/registro sem que exista prévia determinação judicial nesse sentido.

A propósito, confira-se jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. REGISTRO E AVERBAÇÃO DE CERTIDÃO DE OBJETO E PÉ. AÇÃO DE NATUREZA PESSOAL. AUSÊNCIA DE DETERMINAÇÃO JUDICIAL. EXIGÊNCIAS FORMULADAS PELO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA REGISTRÁRIA. PERTINÊNCIA. PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. 1. A decisão que não determina expressamente que se efetue registro ou averbação do conhecimento de ação de procedimento comum na matrícula de imóvel, mas tão somente indefere pedido para proibir a parte interessada de averbar certidão de objeto e pé, não é apta a ensejar a perda do objeto de suscitação de dúvida a respeito da possibilidade de registro ou averbação da existência da referida ação judicial na matrícula de imóvel sem prévia determinação judicial. 2. Nos termos do art. 167, I, 21, da Lei n. 6.015/1973, o título que pode ser objeto de registro na matrícula do imóvel é aquele fundado em ação judicial que tenha por objeto direito real sobre imóvel, ou a persecução de um bem imóvel pelo inadimplemento obrigacional de uma das partes. 2.1. É de natureza unicamente pessoal a ação de conhecimento e execução de multa contratual por atraso no cumprimento de obrigação oriunda da celebração de negócio jurídico que teve por objeto bem imóvel, uma vez que não trará qualquer efeito sobre a posse ou propriedade do referido imóvel. 3. Consoante disposto no artigo 167, inciso II, 12, da Lei n. 6.015/1973, podem ser objeto de averbação decisão ou recurso que tenha por objeto atos ou títulos registrados ou averbados. A situação que não implicar modificação do conteúdo do direito real objeto do registro de imóveis não pode ser averbada na matrícula do imóvel. 4. A ausência de previsão legal acerca do ato objeto de registro ou averbação na matrícula do imóvel torna inadmissível a sua anotação/registro sem que haja expressa determinação judicial nesse sentido. 5. Recurso desprovido.

(Acórdão 1253922, 07126878720198070015, Relator: HECTOR VALVERDE, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 3/6/2020, publicado no PJe: 11/6/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

É importante registrar que o caso *sub judice* não guarda identidade com aquele regulado pelo art. 495 do Código de Processo Civil.

Por essas razões, deve ser mantida incólume a sentença.

Ante o exposto, CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

É como voto.

[1] Registro imobiliário [livro eletrônico] / Alberto Gentil de Almeida Pedroso, Ralpo Waldo de Barros Monteiro Filho. -- 2. ed. -- São Paulo : Thomson Reuters. 2019.

[2] Princípios do registro de imóveis brasileiro [livro eletrônico] / Marinho Dembinski Kern, Francisco José de Almeida Prado Ferraz Costa Junior. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020. -- (Coleção de Direito Imobiliário ; v. 2 / Alberto Gentil de Almeida Pedroso, coordenador)

O Senhor Desembargador FERNANDO HABIBE - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador ARNOLDO CAMANHO - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, UNÂNIME