



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.22.293516-5/001
Relator: Des.(a) Marcelo Rodrigues
Relator do Acórdão: Des.(a) Marcelo Rodrigues
Data do Julgamento: 19/07/2023
Data da Publicação: 20/07/2023

Apelação cível - Dúvida inversa - Unificação de matrículas - Divisão amigável de imóvel rural - Existência de penhora sobre imóvel em condomínio - Desnecessidade de autorização do credor - Devedor e percentual penhorado individuados - Transferência do ônus para a nova matrícula - Art. 235, § 1º, da Lei dos Registros Públicos - art. 811, do Provimento Conjunto TJMG 93, de 2020 - Ausência de óbice ao registro - Recurso de apelação ao qual se dá provimento.

1. A existência de penhora em imóvel de um proprietário em condomínio não impede a unificação e posterior divisão de matrículas, quando perfeitamente descrita a fração ideal constricta.
2. Nos termos do art. 235, § 1º, da Lei dos Registros Públicos, na unificação, seja no desmembramento, os ônus reais porventura existentes na matrícula anterior serão transpostos para a nova matrícula.
3. É dever do Oficial Registrador encaminhar ao juízo competente as dúvidas suscitadas pela parte interessada [art. 30, inc. XIII, LC].

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.22.293516-5/001 - COMARCA DE ITAPECERICA - APELANTE(S): IESO DO COUTO COUTINHO, DAURO MENDONCA VIEIRA LIMA, ELOISA AFONSO RIOS, IEDA COUTINHO VIEIRA LIMA, RENATA CARVALHO DO COUTO, SONIA APARECIDA CARDOSO, ATILA CARLOS CARVALHO DO COUTO, ADRIANA CARVALHO DO COUTO, BRAINSTORM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTRO(A)(S) - APELADO(A)(S): OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPECERICA-MG

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em dar provimento ao recurso.

DES. MARCELO RODRIGUES
PRESIDENTE E RELATOR

Desembargador MARCELO RODRIGUES
RELATOR
V O T O

Cuida-se de apelação interposta por Adriana Carvalho do Couto, Atila Carlos Carvalho do Couto, Dauro Mendonca Vieira Lima, Eloisa Afonso Rios, Ieda Coutinho Vieira Lima, Ieso do Couto Coutinho, Renata Carvalho do Couto, Sonia Aparecida Cardoso e Brainstorm Empreendimentos Imobiliarios Ltda., em face da sentença que julgou improcedente a dúvida inversa por eles suscitada em face de exigências formuladas pelo Oficial Registrador do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeçerica.

Em suas razões de recurso, os apelantes alegam que pretendem unificar as matrículas dos imóveis que possuem em comum e, imediatamente desmembrar com divisão amigável cada imóvel em matrículas diferentes.

Sustentam que há averbação de apenas uma penhora, na matrícula 19.689, à razão de 25%, e que esta penhora pode ser transferida para a matrícula a ser aberta em nome do respectivo proprietário.

Aponta divergência entre a nota de exigência entregue no Cartório e a manifestação do Oficial nestes autos, porquanto não há outras restrições nas matrículas que não esta penhora citada.

Aduzem que a penhora em nome de apenas um proprietário não pode afetar o direito dos demais condôminos não devedores, e que a constrictão não é impeditiva da fusão e divisão amigável.

Preparo do recurso regular.

Não houve apresentação de contrarrazões.

A Procuradoria-Geral de Justiça absteve-se de lançar parecer, conforme ordem 48.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de dúvida inversa suscitada pelos apelantes em razão de nota de exigência Oficial Registrador do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeçerica.

Os apelantes requereram a suscitação da dúvida perante o Oficial Registrador, mas diante de sua inércia, suscitaram-na pela via inversa, conforme documento de ordem 5.

Pois bem.

Segundo se extrai dos autos, os apelantes apresentaram a registro um contrato particular de divisão amigável de imóvel rural, pretendendo a unificação das matrículas 3.755, 13.041 e 19.689, junto ao Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeçerica.

Conforme nota de exigência vista à ordem 4, o Oficial Registrador apontou que constatou junto à matrícula 19.689, a averbação de uma penhora à razão de 25% a favor de AMR Fomento Mercantil Ltda., em desfavor de Magnus Carvalho Couto, e que seria necessária autorização do juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Barueri-SP, de onde emanou a ordem de averbação.

Apontou, ainda, outra averbação de penhora à razão de 25% a favor de AMR Fomento Mercantil Ltda., em desfavor de Magnus Carvalho Couto, oriunda da 15ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, e que não haveria como acolher o registro em razão destes atos.

Todavia, em que pese a exigência do Oficial Registrador, tenho que não há óbice em acolher o título do fôlio real.

Verifica-se que é perfeitamente possível a identificação do proprietário e o percentual do imóvel penhorado, cabendo a transferência da averbação para a nova matrícula a ser aberta por ocasião da divisão amigável.

Não de outra forma é o que está expressamente previsto no contrato apresentado a registro, no parágrafo primeiro da cláusula quinta.

Certo é que a pretensão encontra previsão na Lei dos Registros Públicos, no art. 235, § 1º:

Art. 235 - Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única:

(...)

§ 1o Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de 1 (uma) ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o inciso II do art. 233. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011).

Da mesma forma, o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais (Conjunto 93, de 2020), em seu art. 811:

Art. 811. Exceto nas hipóteses previstas no art. 809 deste Provimento Conjunto, em caso de abertura de matrícula de imóvel onerado ou sujeito a qualquer restrição, o oficial de registro, logo em seguida à matrícula e antes do primeiro registro, averbará de ofício o transporte dos ônus ou restrições, com todos seus elementos, inclusive a data e número de seu registro original.

Parágrafo único. Será feita uma averbação de transporte para cada ônus.

Sobre o tema, discorro em obra de minha autoria:

(...) em caso de abertura de matrícula, se o imóvel estiver onerado ou sujeito a qualquer restrição, o oficial, de ofício, logo em seguida à matrícula e antes do primeiro registro, averbará o transporte dos ônus ou restrições com todos os seus elementos, inclusive a data e número de seu registro original. Cada ônus resultará em uma averbação de transporte.

(RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Tratado de registros públicos e direito notarial. 4ª ed. rev. amp. São Paulo: Juspodivm, 2022, p. 561).

Assim, é possível o acolhimento do título no fôlio real para unificação das matrículas e posterior desmembramento, abrindo-se uma matrícula para cada imóvel, em nome de cada proprietário, transferindo-se as averbações das penhoras para o respectivo devedor.

Ato contínuo, devem ser comunicados por escrito os respectivos juízos sobre a nova matrícula e a ordem de constrição, como corolário dos princípios da publicidade, segurança e eficácia dos registros públicos.

Por fim, é dever do Oficial Registrador encaminhar ao juízo competente as suscitações de dúvida requeridas pela parte interessada, a partir do protocolo de título sujeito à registro, seja averbação, nos termos do art. 30, inc. XIII da Lei 8.935, de 1994, tal como se vê em vigor, sob penas de sanções disciplinares.

À luz desses fundamentos, dou provimento ao recurso para julgar procedente a dúvida inversa e autorizar o registro do título, observadas as demais formalidades legais.

Procedimento isento de custas e honorários, nos termos do art. 207, da Lei 6.015, de 1973.

< >

DES. MOACYR LOBATO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA - De acordo com o(a) Relator(a).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"