



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.157435-1/001
Relator: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Relator do Acórdão: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Data do Julgamento: 07/08/2024
Data da Publicação: 09/08/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA - IMÓVEL COM ÔNUS REAL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA PREEXISTENTE - IMPOSSIBILIDADE DE CANCELAMENTO ADMINISTRATIVO PELO OFICIAL DE REGISTRO - RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

- A suscitação de dúvida é realizada pelo Oficial Cartorário, caso o interessado não se conforme com as exigências ou seu cumprimento seja impossível.

- O eventual cancelamento administrativo da preexistente promessa de compra e venda ofende ao princípio da continuidade registral, tendo em vista que não restou demonstrado nos autos qualquer tipo de arrependimento por parte dos promitentes compradores/vendedores.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.157435-1/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): LUCAS VANUCCI LINS - APELADO(A)(S): OFICIAL DO 6º OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE BELO HORIZONTE

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, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA
RELATOR

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por LUCAS VANUCCI LINS contra sentença de ordem 32, proferida pela MMª Juíza da Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte, Dra. Maria Luiza De Andrade Rangel Pires, que, nos autos da Suscitação de Dúvida promovida pelo OFICIAL DO 6º OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE BELO HORIZONTE, julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, nos seguintes termos: Diante do exposto e com tais considerações, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a presente Dúvida, para determinar seja aberta a Matrícula, mantendo-se, entretanto, o ônus real, com observância das demais cautelas legais.

Após o trânsito em julgado, CUMPRA-SE o disposto no art. 203, inciso I, da LRP.

À vista da parcial procedência, deverá a parte interessada - LUCAS VANUCCI LINS, arcar com 50% das custas deste procedimento.

Dê-se vista ao Ministério Público sobre o inteiro teor desta sentença.

Oficie-se ao Oficial para ciência.

Em suas razões de inconformismo (ordem 34), sustenta o apelante, em síntese, que: a) o princípio da continuidade do registro no que se refere ao imóvel em questão nasceu no cartório do 6º Ofício do Registro de Imóveis da Capital quando se certificou da alienação do imóvel em questão feita por Evaldo Tavares a Lucio Persegoni Lott e, posteriormente, ao pai do apelante; b) o imóvel discutido sub judice não pertence à circunscrição territorial do 2º Ofício do Registro de Imóveis, mas sim à do 6º Ofício; c) o pai do apelante adquiriu o imóvel há mais de 50 anos, sendo seu título devidamente registrado no Cartório do 6º Ofício de Imóveis que é o competente, ao passo em que não foi aberta a matrícula da promessa de compra e venda registrada no 2º Ofício; d) não há que se falar em existência de um ônus, uma vez que qualquer eventual

direito já se encontra prescrito.

Requer:

ISTO POSTO, espera seja conhecido e provido o presente recurso, para reformar a decisão recorrida na parte em que determinou a inclusão do suposto ônus real apontado na certidão expedida pelo Registrador do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, mantendo-a no que se refere à abertura da matrícula e registro do Formal de Partilha, sem qualquer ônus, única forma de alcançarmos a tão procurada e esperada

Preparo regularizado às ordens 35 e 36.

Sem contrarrazões.

Relatados, tudo visto e examinado, DECIDO.

Satisfeitos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Da pretensão inicial e dos atos processuais

Versam os autos sobre Suscitação de Dúvida promovida pelo OFICIAL DO 6º OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE BELO HORIZONTE onde narra que o suscitado (LUCAS VANUCCI LINS) apresentou ao cartório o formal de partilha extraído dos autos de inventário de Antônio Oliveira Lins para matrícula - em nome dos herdeiros - do imóvel que o falecido havia adquirido de Lúcio Persegoni Lott e sua mulher Nusa Edenia e Montenegro Lott em 1969.

Afirma o suscitante, ora apelado, que uma nota devolutiva foi entregue ao interessado, tendo em vista que na certidão de ônus e ações emitida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis, necessária para abertura da matrícula, foi constatada a existência de uma promessa de compra e venda deste imóvel firmada entre Evaldo Tavares (proprietário anterior) e Felício Nehmy e Antônio Lopes Junior em 04/08/1952.

Destarte, o OFICIAL DO 6º OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BELO HORIZONTE suscitou dúvida registral para que a controvérsia fosse resolvida pelo Juízo "a quo" - ordem nº 2.

Nesse sentido, o após regular trâmite do feito, sobreveio sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais e determinou a abertura da matrícula, mantendo-se, todavia, o ônus real com observância das cautelas legais oriundas da preexistente promessa de compra e venda.

Irresignada, a parte suscitada interpõe o presente recurso pugnando pela reforma da sentença, a fim de ver levantado o ônus real - ordem nº 34.

Parecer do Ministério Público à ordem nº 41, pela não intervenção do Parquet.

Passo à análise das razões recursais.

Da dúvida suscitada

Prima facie, importa ressaltar que a dúvida constitui procedimento administrativo previsto nos art. 198 a 204, da Lei n. 6.015/73, e submete, à apreciação judicial, a legitimidade das exigências feitas pelo Oficial Cartorário para efetuar o registro requerido pelo interessado.

Em suma, a finalidade da suscitação de dúvida é provocar uma manifestação do Estado (Poder Judiciário), no tocante à divergência de interpretações da Lei de Registros Públicos criada entre o registrador e o administrado.

Quanto ao procedimento da suscitação de dúvida, observar-se-á o disposto no art. 198, da Lei n. 6.015/73, in verbis:

Art. 198. Havendo exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que:

I - o interessado possa satisfazê-la; ou

II - não se conformando, ou sendo impossível cumpri-la, para requerer que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la.

§ 1º O procedimento da dúvida observará o seguinte:

I - no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de quinze dias; e

IV - certificado o cumprimento do disposto no inciso III, serão remetidos eletronicamente ao juízo competente as razões da dúvida e o título.

(...).

Volvendo-se ao caso em apreço, observa-se que o apelante busca a reforma da r. sentença, sob o fundamento de que não há óbice para o registro do imóvel em nome dos herdeiros do falecido, haja vista que a promessa de compra e venda preexistente não tem o condão de constituir ônus real.

Data venia, razão não lhe assiste.

Isso porque, o princípio da continuidade é essencial no âmbito do registro imobiliário, como bem explica o doutrinador Walter Ceneviva:

Um dos princípios fundamentais do registro imobiliário, o da continuidade, determina o imprescindível encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e às pessoas nele interessadas.

A preocupação pela observância do princípio se retrata no número dos dispositivos que lhe são consagrados: o art. 197 quer que, estando o velho título registrado em outro cartório, o novo seja acompanhado de certidão atualizada daquele; os arts. 222 e 223 estabelecem a obrigatoriedade de referência à matrícula ou ao registro anteriores, na escritura ou no instrumento particular; o art. 225, § 2º, afirma irregular o título em que a caracterização do imóvel não coincida com o registro existente; finalmente, o art. 237 nega registro, mesmo a imóvel matriculado, sem apresentação do título precedente, não registrado, de modo a assegurar a continuidade.

(CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada, 20 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 502 - grifos meus)

Nessa perspectiva, faz-se necessário salientar, ainda, o disposto no art. 715, da Lei 6.015/73:

Art. 715. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária devem visar, respeitada sempre a legalidade, à simplificação e viabilização da prática do ato registral, tendo em vista a preservação dos elementos essenciais do ato ou negócio jurídico, e se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º deste Provimento Conjunto e pelos específicos da atividade, tais como:

I - da obrigatoriedade, a impor o registro dos atos previstos em lei, mesmo que inexistam prazos ou sanções por seu descumprimento;

II - da territorialidade, a circunscrever o exercício das funções delegadas do registro de imóveis à área territorial definida nos termos da legislação em vigor;

III - da continuidade, a impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal, excepcionadas as aquisições originárias;
(g.n.)

No caso em comento, é evidente que o cancelamento da promessa de compra e venda por meio da via administrativa resultaria em uma afronta ao princípio da continuidade.

Mutatis mutandis já se decidiu este Eg. Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - ADJUDICAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL - CANCELAMENTO DE ÔNUS REGISTRADOS NA MATRÍCULA - NECESSIDADE DE DISCUSSÃO EM VIA PRÓPRIA - IMPOSSIBILIDADE DE CANCELAMENTO ADMINISTRATIVO PELO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS- PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA - NECESSIDADE. Ainda que se não desconheça que a adjudicação, assim como a arrematação, é uma modalidade originária de aquisição de propriedade, através da qual o bem adjudicado é liberado de ônus até então incidentes sobre ele, como consequência de não mais pertencer ao patrimônio do devedor, tal fato não autoriza, por si só, o cancelamento administrativo de eventuais ônus registrados na respectiva escritura do imóvel, devendo, tal questão ser objeto de discussão em ação própria para que seja garantido a todos os credores interessados o direito a ampla defesa e ao contraditório, mormente quando o oficial cumpre tão somente a decisão jurisdicional derivada do processo executivo, onde não consta a determinação de cancelamento dos ônus. Recurso provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0428.15.001943-1/001, Relator(a): Des Judimar Biber, 3ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 02/08/2018, publicação da súmula em 21/08/2018 - g.n.).

Ementa: PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - DOAÇÃO COM CLÁUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE - AUSÊNCIA DE RESERVA DE USUFRUTO - ALIENAÇÃO DO IMÓVEL PELO DONATÁRIO - ADMISSIBILIDADE - CANCELAMENTO JUDICIAL DAS CLÁUSULAS PARA REGISTRO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - DESNECESSIDADE - REGRA DA ESPECIFICIDADE E DA CONTINUIDADE DA CADEIA REGISTRAL. As cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade não implicam na inalienabilidade do imóvel, sendo incabível exigir, para o registro da escritura de compra e venda do bem, o prévio cancelamento judicial das restrições impostas quando da celebração da doação. Os princípios da continuidade e da especificidade do registro público impõem que, no caso de alienação do imóvel pelo donatário, sejam observadas as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade, salvo cancelamento pelo instituidor, ou participação no instrumento público de compra e venda anuindo que a venda do bem possa ser formalizada sem a incidência de tais ônus. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.10.101108-8/001, Relator(a): Des Edilson Olímpio Fernandes, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 18/01/2011, publicação da súmula em 04/02/2011- g.n.)

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO - DÚVIDA SUSCITADA POR OFICIAL DE CARTÓRIO - PEDIDO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - EXISTÊNCIA DE REGISTRO ANTERIOR AINDA NÃO CANCELADO - RECOMENDAÇÃO PARA A NÃO EFETIVAÇÃO DO REGISTRO - INTELIGÊNCIA DO ART. 252 DA LEI 6.015/1973 - RECURSO DESPROVIDO.

Revela-se procedente a dúvida motivada em recusa de registro de escritura pública de promessa de compra e venda de imóvel, quando constatada a existência de registro de escritura anterior sobre o mesmo imóvel e ainda não cancelada.

O cancelamento da escritura pretérita não pode ser realizado no bojo de processo administrativo de suscitação de dúvida, devendo ser pleiteado pela via própria para tal mister.

Recurso ao qual se nega provimento. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.08.834016-1/001, Relator(a): Des.(a) Dídimo Inocêncio de Paula, 3ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 11/09/2008, publicação da súmula em 21/10/2008 - g.n.)

Ementa: REGISTRO PÚBLICO. DÚVIDA. SUSCITAÇÃO. ONUS. AVERBAÇÃO. ADJUDICAÇÃO DO BEM ONERADO. CANCELAMENTO DO ONUS.- Existindo ônus no bem a ser registrado em face de adjudicação, incensurável é a decisão que acolhe a dúvida suscitada, para que somente após o cancelamento do gravame seja efetuado o registro. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.05.648952-9/001, Relator(a): Des Judimar Biber, 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/06/2006, publicação da súmula em 07/07/2006 - g.n.).

Frisa-se, ainda, que o fato de a circunscrição territorial não ser do 2º Ofício de Registro de Imóveis, e sim do 6º Ofício, não é suficiente para o cancelamento da promessa de compra e venda, haja vista que tal instrumento foi firmado em 1952, ou seja, época em que a competência territorial dos cartórios não era a mesma de hoje em dia.

Ante o exposto, cumpre salientar que o cartório do 6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, em seu endereço eletrônico, <https://www1.6ribh.com.br/index.php/cartorio/>, dispõe sobre o ano de seu surgimento:

O 6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE foi criado pela Lei de Organização Judiciária - L.O.J - do Estado de Minas Gerais, nº. 1.906, de 23/01/1959, Art. 247-VIII, o qual estabeleceu 6 cargos de Oficial de Registro de Imóveis, na Comarca da Capital, e não apenas os 5 previstos na L.O.J anterior. Essa Lei trouxe uma profunda alteração no sistema de distribuição de títulos para registros, a qual era feita pelo Distribuidor, em face dos valores declarados, o que ensejava registros sobre um mesmo imóvel em Cartórios diferentes: compra-e-venda em um; hipoteca em outro; servidão num terceiro; nova compra e venda num quarto, etc. No art. 10 e seus parágrafos, das "Disposições Gerais", estabeleceu o zoneamento do município para efeito de registro imobiliário.

Assim, considerando que o cartório competente iniciou suas atividades apenas em 1959 (7 anos após a promessa de compra e venda), depreende-se a necessidade de relativização do fato de que o imóvel não está na circunscrição do 2º Ofício.

Por fim, tenho que razão não assiste ao apelante no que tange ao seu argumento de que eventuais direitos dos promitentes compradores já estariam extintos, uma vez que tal matéria não deve ser analisada em procedimentos de dúvida.

A propósito:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS -



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE ÔNUS - NOTAS PROMISSÓRIAS - PROVA DE QUITAÇÃO - AUSÊNCIA - PRESCRIÇÃO - MATÉRIA A SER DELIBERADA EM AÇÃO PRÓPRIA - DÚVIDA PROCEDENTE.

- Para a averbação da quitação, com o cancelamento do gravame, faz-se necessária a apresentação das notas promissórias, com as respectivas comprovações de quitação.

- A ocorrência da prescrição não pode ser apreciada no procedimento de dúvida, que se limita à análise dos aspectos formais do ato de registro. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.15.117290-5/001 , Relator(a): Desa Lílian Maciel, 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/11/2018, publicação da súmula em 05/12/2018- g.n.).

Destarte, imperiosa a manutenção da r. sentença.

Com tais considerações, NEGÓ PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo incólume a sentença objurgada.

Custas recursais pelo suscitado/apelante.

DES. ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO

Pedi vista destes autos para uma análise com mais acuidade, tendo chegado a mesma conclusão do e. Des. Relator.

No presente caso, há a necessidade de Ação de Cancelamento de Averbação de Contrato de Compra e Venda na matrícula do imóvel, não sendo possível por via administrativa, diante da necessidade de intimação dos interessados.

Isso porque, a promessa de compra e venda devidamente registrada gera direito real oponível erga omnes e, de acordo com o STJ, de caráter perpétuo.

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

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."