

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
18ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5004179-73.2021.8.21.0072/RS

TIPO DE AÇÃO: Por Remição

RELATOR: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

APELANTE: GILBERTO DANIELLI (REQUERENTE)

APELADO: TORRES REGISTRO DE IMOVEIS E PROTESTO DE TITULOS E DOC
(INTERESSADO)

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por **GILBERTO DANIELLI (REQUERENTE)** contra a sentença (evento 11) que, nos autos da suscitação de dúvida registral inversa promovida em face de **EGISTRO DE IMOVEIS E PROTESTO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE TORRES (INTERESSADO)**, assim decidiu a lide:

“ANTE O EXPOSTO, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO IMPROCEDENTE a dúvida inversa suscitada por GILBERTO DANIELLI, declarando correta a exigência feita pelo registrador na hipótese, nos exatos moldes dos documentos que acompanharam a inicial.

Custas pelos suscitantes (art. 207 da Lei nº 6.015/77).”

A apelante alega, em suas razões (evento 17), ter adquirido, mediante a Escritura Pública de Compra e Venda de nº geral 12.985 e nº ordinal 052, o imóvel matriculado sob nº 71.243. Refere que, uma vez imitado na posse, o ora apelante edificou uma moradia unifamiliar de 274,8m², conforme Carta de Habitação nº 29/2019. Sustenta que, ao apresentar a escritura pública de compra e venda para registro, o Ofício do Registro de Imóveis requereu que a escritura de compra e venda, lavrada anteriormente à conclusão da edificação, fosse retroativamente retificada, com a inclusão da benfeitoria e consequente reavaliação do ITBI. Assevera que a sentença teria desconsiderado o fato de que o ITBI tem como fato gerador do tributo a transmissão da propriedade (que se deu somente

sobre o terreno sem benfeitorias), impondo ao apelante recolher tal encargo sobre benfeitoria por ele erguida em momento posterior. Requer o provimento do recurso, com o consequente julgamento de procedência da dúvida inversa.

Remetidos a este Tribunal de Justiça, foram os autos distribuídos por sorteio automático em 25/02/2022, vindo-me, após manifestação do Ministério Público pelo desprovimento do recurso, conclusos para julgamento.

É o relatório.

VOTO

Eminentes Colegas: entendo que o recurso de apelação não merece prosperar.

Cuida-se de suscitação de dúvida inversa, a qual restou julgada improcedente, ao fundamento de que "a Escritura Pública constante no evento 5 aponta como objeto "lote urbano, sem benfeitorias", quando não existe nenhuma dúvida de que existe sobre o terreno uma construção, que inclusive encontra-se averbada na matrícula, de forma que não pode a parte pretender averbar escritura que não espelha a realidade, sendo adequada a exigência do registrador".

Tenho que nenhum reparo merece a sentença.

De fato, a dúvida suscitada foi motivada pela seguinte manifestação da Oficial de Registro de Imóveis de Torres:

"Considerando a averbação da benfeitoria requerida e averbada no imóvel sob número 10 em data de 26.11.2019, solicitamos a retificação da escritura de compra e venda para constar a correta descrição do imóvel, observar a necessidade de avaliação do imóvel, requerer a exoneração fiscal em virtude da averbação ter ocorrido antes do registro da escritura de compra."

E compulsando os autos verifico haver, realmente, discrepância entre a descrição do imóvel constante na escritura de compra e venda levada a registro em relação àquela constante na matrícula, pois que presente uma construção (moradia unifamiliar) não descrita na escritura pública.

E como bem lembrado pela ilustre representante do Parquet, em seu parecer, "o princípio da continuidade registral exige que a caracterização do imóvel que se pretende averbar coincida com a que consta no registro anterior. Assim, caso haja divergência entre a informação do imóvel constante na escritura de compra e venda levado a registro e a descrição na matrícula do imóvel, mostra-se

imprescindível, para o cumprimento da disposição legal acima referida, que, anteriormente ao registro, efetue a parte a sua regularização".

Efetivamente, considerando o princípio preconizado no artigo 1º da Lei n.º 6.015/73[1], deve-se concluir que a segurança dos registros públicos somente se concretiza quando da efetiva observância e cumprimento das exigências legais mínimas à efetivação do registro, a fim de se guardar sua presunção de autenticidade e confiabilidade, mormente quando a dúvida é trazida ao Poder Judiciário, que deve, mais ainda, zelar pelo fiel cumprimento da lei.

No caso dos autos, como visto, a dúvida suscitada deve-se ao fato de que, na matrícula nº 71.243, a descrição do imóvel contempla a existência de acessão, não referida na escritura pública de compra e venda que se pretende levar a registro.

Evidente, pois, a discrepância entre as descrições do imóvel constante no álbum imobiliário e a do título que se quer registrar, do que se extrai o óbice de ordem legal à operacionalização do registro na forma em que proposta, sob pena de malferimento aos princípios da continuidade e especialidade registral que norteiam os registros de imóveis.

Não há como conceber a ideia de transcrever o registro de uma escritura de compra e venda deficiente quanto às características do imóvel (por se constituírem requisitos e elementos integrantes da própria transcrição, sob pena de malferir o art. 176 da Lei n.º 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos), sem que previamente promova-se o procedimento para a sua correta retificação.

Formalidade, registro, não suprível apenas porque o ITBI tenha se dado somente sobre o terreno sem benfeitorias, sobremaneira por se tratarem de situações (recolhimento do tributo e registro do título) que não se confundem.

Não vejo, assim, razões suficientes para a reforma da sentença.

ISSO POSTO, voto por negar provimento ao recurso de apelação.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
18ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5004179-73.2021.8.21.0072/RS

TIPO DE AÇÃO: Por Remição

RELATOR: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

APELANTE: GILBERTO DANIELLI (REQUERENTE)

APELADO: TORRES REGISTRO DE IMOVEIS E PROTESTO DE TITULOS E DOC
(INTERESSADO)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA INCOMPLETA QUANTO À DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (OMISSÃO SOBRE A EXISTÊNCIA DE CONSTRUÇÃO - MORADIA UNIFAMILIAR) EM RELAÇÃO AO QUE ESTÁ DESCRITO NA SUA MATRÍCULA. INVIABILIDADE DE SE PROCEDER O REGISTRO DO TÍTULO ENQUANTO NÃO RETIFICADO, SOB PENA DE MALFERIMENTO AOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E ESPECIALIDADE REGISTRAL.

A EXISTÊNCIA DE DISCREPÂNCIA ENTRE AS DESCRIÇÕES DO IMÓVEL CONSTANTE JUNTO AO ÁLBUM IMOBILIÁRIO E NO TÍTULO QUE SE QUER REGISTRAR GERA ÓBICE DE ORDEM LEGAL AO SEU REGISTRO, POR EVIDENTE MALFERIMENTO AOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E ESPECIALIDADE REGISTRAL QUE NORTEIAM OS REGISTROS DE IMÓVEIS.

RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO.
UNÂNIME,

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso de apelação, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Porto Alegre, 12 de dezembro de 2022.

Documento assinado eletronicamente por **PEDRO CELSO DAL PRA, Desembargador Relator**, em 15/12/2022, às 21:40:41, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20002984516v4** e o código CRC **61eb7d21**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): PEDRO CELSO DAL PRA

Data e Hora: 15/12/2022, às 21:40:41



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE
12/12/2022

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5004179-73.2021.8.21.0072/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

PROCURADOR(A): JUSSARA MARIA LAHUDE

APELANTE: GILBERTO DANIELLI (REQUERENTE)

ADVOGADO: RAFAEL LEMOS SESTA (OAB RS057602)

APELADO: TORRES REGISTRO DE IMOVEIS E PROTESTO DE TITULOS E DOC
(INTERESSADO)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 12/12/2022, na sequência 501, disponibilizada no DE de 30/11/2022.

Certifico que a 18ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 18ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

VOTANTE: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

VOTANTE: DESEMBARGADOR JOAO MORENO POMAR

VOTANTE: DESEMBARGADOR HELENO TREGNAGO SARAIVA

LUCIANE MOREIRA DE VARGAS

Secretária