

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 5017098-79.2022.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Acesso

RELATOR: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

APELANTE: JCB PARTICIPACOES LTDA (INTERESSADO)

APELADO: REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA DE PORTO ALEGRE
(REQUERENTE)

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por **JCB PARTICIPACOES LTDA** contra a sentença (evento 31) que, nos autos da suscitação de dúvida promovida pelo **REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA DE PORTO ALEGRE**, assim decidiu a lide:

“VII - Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente DÚVIDA apresentada pelo REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA, para determinar o não acatamento da ordem judicial emanado do mencionado Juízo Trabalhista, bem como para não levar ao fôlio real a escritura pública de compra e venda, onde constam Walkiria Koboldt Soares, como vendedora, e JCB Participações Ltda., como compradora, tendo por objeto o imóvel da matrícula nº 60.885, livro 02/RG.”

A apelante alega, em suas razões (evento 38), não ser possível um terceiro de boa-fé adquirir (alienação privada judicial) um imóvel judicialmente e não ter garantido o seu direito de registrar o bem adquirido. Sustenta que pagou, em 01/07/2019, R\$ 150.000,00 pelo bem imóvel, sob a confiança de que estava devidamente penhorado e livre para alienação judicial, o que, em termos de segurança jurídica, na sua ótica, lhe confere todo o direito de obter o que está postulando. Diz ser necessária a manutenção da determinação do Magistrado da Justiça do Trabalho, pois que o Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre está procrastinando a realização do registro desde os idos de 2019. Requer o provimento do recurso, com o consequente julgamento de improcedência da dúvida.

Sem contrarrazões.

Remetidos a este Tribunal de Justiça, foram os autos distribuídos por sorteio automático em 29/07/2022, vindo-me, após manifestação do Ministério Público pelo desprovemento do recurso, conclusos para julgamento.

É o relatório.

VOTO

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

Cuida-se de procedimento de dúvida, o qual restou julgado procedente, pelos seguintes fundamentos:

"I - Walkiria Koboldt Soares, consoante documento nos autos, casou com Flávio Pinto Soares em 1.989, sob o regime da separação total de bens. Flávio faleceu em 1.996. A escritura pública pretendida registrar foi lavrada em 2.019, constando Walkiria como viúva. Não houve apresentação de formal de partilha, em razão do falecimento de Flávio, constando a propriedade exclusiva de Walkiria sobre o citado imóvel.

II - O referido bem não foi objeto de arrematação judicial. Evidenciam os autos que a empresa Suscitada depositou importância em dinheiro, nos autos da reclamatória trabalhista, com o que recebeu autorização judicial para aquisição do imóvel, que se encontrava penhorado, por outorga de escritura pública de compra e venda por parte Walkiria Koboldt Soares. Ocorreu, assim, simples negócio jurídico de compra e venda entre as partes.

III - O atual sistema sobre registro de imóveis foi criado com o objetivo de garantir a autenticidade, a confiabilidade, a continuidade, a segurança jurídica e a produção dos efeitos dos atos jurídicos, inter vivos ou mortis causa, declaratórios, constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais sobre a propriedade imobiliária. Necessário, portanto, para se assegurar a aplicabilidade de tais princípios, obediência a requisitos formais dos títulos passíveis de assentamento e à técnica estabelecida pela lei vigente, bem assim às decisões judiciais que impliquem em alteração dos elementos constantes do álbum imobiliário.

IV - Assim, um dos princípios em que se funda o Direito Imobiliário Brasileiro é o da continuidade registrária. Maria Helena Diniz (in Sistemas de Registros de Imóveis, Saraiva, 1992, p. 26), assim menciona:

(...)

V - Nos termos da Súmula 377 do STF, os bens adquiridos de forma onerosa, na constância do matrimônio celebrado pelo regime da separação obrigatória de bens, comunicam-se, já que o esforço comum é presumido.

VI - Em consequência, não havendo documento hábil (formal de partilha) a evidenciar que Walkiria tenha se tornado proprietária exclusiva do imóvel, posto que não apreciada a questão pelo Juízo da Sucessão, o ingresso no álbum fundiário da citada escritura pública de compra e venda caracteriza, sem qualquer dúvida, violação ao princípio da continuidade registrária, bem como ao princípio da disponibilidade sobre o bem. Sem base jurídica, assim, a determinação do Juízo trabalhista, por não atendimento a basilares regramentos de direito civil, de direito sucessório e de direito registral brasileiros".

Analisando os autos, verifico que nenhum reparo merece a sentença.

De fato, a motivação da suscitação da dúvida repousa, segundo se extrai da inicial, no fato de que a Escritura de Compra e Venda que se pretende registrar ter sido firmada apenas por Walkiria Koboldt Soares, a qual não é proprietário registral da integralidade do imóvel (de matrícula nº 60.885), em razão do regime de bens de seu casamento.

E, realmente, ao que se observa, Walkíria adquiriu o bem imóvel em janeiro de 1983, ocasião em que era casada pelo regime de separação total de bens.

E à luz da Súmula 377 do STF, **"no regime de separação legal de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento"**.

Referido, bem, portanto, passou à propriedade comum do casal.

Disso resulta que Flávio Pinto Soares igualmente passou à condição de proprietário do bem imóvel.

E a ausência de expedição dos formais de partilha contraindica a transferência da integralidade da propriedade a Walkíria, donde se conclui que efetivamente a vendedora não poderia dispor da totalidade do imóvel.

Nessa ordem de ideias, eventual formalização do registro irá gerar, sem dúvida, quebra dos princípios da continuidade registral e da publicidade do ato, sobremaneira, repito, diante da propriedade comum, o que obsta o registro, na forma proposta.

Não há, pois, como cogitar do registro, pois que sem expedição do formal de partilha, remanesce o bem imóvel em condomínio pro indiviso entre o casal, sob pena de inevitável quebra

do princípio da continuidade registral e da publicidade do ato.

Nesse sentido, aliás, é a jurisprudência desta Corte, como se vê dos seguinte precedente:

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. INEXISTÊNCIA DE TÍTULO HÁBIL. Não tendo sido expedido o formal de partilha capaz de transferir o domínio do imóvel à requerente, permanece o bem em condomínio indiviso entre os ex-cônjuges. Logo, inviável a averbação do auto de adjudicação do imóvel, sob pena de rompimento da cadeia dominial e afronta ao princípio da continuidade registral e da publicidade do ato. Apelações não providas.(Apelação Cível, Nº 70017807249, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alzir Felipe Schmitz, Julgado em: 14-06-2007)

Por fim, não se olvida da boa-fé da empresa Suscitada, assim como é correto afirmar que a venda foi cancelada pelo Juízo Trabalhista.

Entretanto, não há, repito, como dispensar a formalidade, o que torna inviável o registro, devendo, a Empresa apelante, se assim entender, discutir, na via processual adequada, a questão relacionada com eventual prejuízo daí advindo.

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

Documento assinado eletronicamente por **PEDRO CELSO DAL PRA, Desembargador Relator**, em 16/2/2023, às 22:40:11, 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 **20003083767v14** e o código CRC **89959cad**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): PEDRO CELSO DAL PRA
Data e Hora: 16/2/2023, às 22:40:11



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 5017098-79.2022.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Acesso

RELATOR: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

APELANTE: JCB PARTICIPACOES LTDA (INTERESSADO)

APELADO: REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA DE PORTO ALEGRE
(REQUERENTE)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. TÍTULO INAPTO PARA REGISTRO. IMÓVEL COMUM DO CASAL. ALIENAÇÃO, APÓS O ÓBITO DO ESPOSO, EXCLUSIVAMENTE PELA COPROPRIETÁRIA. AUSÊNCIA DE EXPEDIÇÃO DO FORMAL DE PARTILHA. AUSÊNCIA DE TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO DO IMÓVEL À ALIENANTE. INVIABILIDADE DO REGISTRO DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, PENA DE QUEBRA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL E DA PUBLICIDADE DO ATO.

NEGARAM PROVIMENTO. 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, 16 de fevereiro de 2023.

Documento assinado eletronicamente por **PEDRO CELSO DAL PRA, Desembargador Relator**, em 16/2/2023, às 22:40:11, 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 **20003083768v5** e o código CRC **22a165c7**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): PEDRO CELSO DAL PRA

Data e Hora: 16/2/2023, às 22:40:11



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

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE
16/02/2023

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5017098-79.2022.8.21.0001/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

PROCURADOR(A): JUSSARA MARIA LAHUDE

APELANTE: JCB PARTICIPACOES LTDA (INTERESSADO)

ADVOGADO(A): LEONARDO TSCHOEPKE LUDWIG (OAB RS057322)

APELADO: REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA DE PORTO ALEGRE
(REQUERENTE)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 16/02/2023, na sequência 212, disponibilizada no DE de 07/02/2023.

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