



PROCESSO Nº 0000922-66.2017.8.19.0058
APELANTE: CRISTIANI LEVINDO RIOS DE SOUZA
APELADO: CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE SAQUAREMA/RJ
RELATOR: DES. MALDONADO DE CARVALHO

ACÓRDÃO

EMENTA: APELAÇÃO. DÚVIDA REGISTRAL. REQUERIMENTO DE CANCELAMENTO DO REGISTRO DE ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EXIGÊNCIA DIRECIONADA À PROPOSITURA DA AÇÃO JUDICIAL CABÍVEL. NECESSIDADE DE SE RESGUARDAR O CONTRADITÓRIO E A AMPLA DEFESA DIANTE DA IMPOSSIBILIDADE DE NOTIFICAÇÃO PESSOAL DA PROMISSÁRIA COMPRADORA, BEM COMO DA CONSTITUIÇÃO EM MORA DA MESMA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. INCONFORMISMO DA PARTE REQUERENTE. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELO CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO, COM A CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. ART. 250 DA LEI N.º 6.015/73. A AVERBAÇÃO DA MORA DA DEVEDORA E DE TODAS AS SUAS CONSEQUÊNCIAS DEVEM RESPEITAR O ENCADEAMENTO SUBJETIVO DAS TRANSMISSÕES EXISTENTES NO FÓLIO REAL. SEGUNDO O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE, OS REGISTROS DEVEM SER PERFEITAMENTE ENCADEADOS, DE FORMA QUE NÃO HAJA VAZIOS OU INTERRUPTÕES NA CORRENTE REGISTRÁRIA. EM RELAÇÃO A CADA IMÓVEL DEVE EXISTIR UMA CADEIA DE TITULARIDADE À VISTA DO QUAL SÓ SE FARÁ O REGISTRO OU AVERBAÇÃO DE UM DIREITO SE O OUTORGANTE DELE FIGURAR NO REGISTRO COMO SEU TITULAR. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE. CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO RECURSO INTERPOSTO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE INTEGRALMENTE SE CONFIRMA.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº 0000922-66.2017.8.19.0058 em que é apelante **CRISTIANI LEVINDO RIOS DE SOUZA** e apelado o **CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE SAQUAREMA/RJ**;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do CONSELHO DA MAGISTRATURA, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator.



RELATÓRIO

Cuida-se de DÚVIDA suscitada pela Oficial do Cartório do Ofício Único de Squarema/RJ ao Exmo. Dr. Juiz da 2ª Vara da mesma comarca, em razão do requerimento de cancelamento de registro de Contrato de Promessa de Compra e Venda, firmado em 08/08/1956, entre COBRE - CONSTRUTORA BRASILEIRA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (promitente vendedora) e MARLIZ PEDREIRA ALVES (promissária compradora), referente ao lote nº 18 da quadra nº 171 do loteamento Balneário Jaconé, Squarema/RJ.

Às fls.03/10 a Oficial suscitante esclarece que deixou de efetuar o registro pleiteado porque como não foi possível a notificação pessoal da promissária compradora, no imóvel objeto do respectivo contrato de promessa de compra e venda, para constituição em mora da devedora, seria necessária propositura da ação judicial cabível, afim de resguardar o contraditório e a ampla defesa.

Acompanham a inicial os documentos de fls.11/16.

Em sua impugnação (fls.22/27), a interessada alega, resumidamente, que o cancelamento administrativo em questão é plenamente cabível, uma vez que, em consonância com a legislação pertinente à matéria, não haveria afronta ao princípio do contraditório e da ampla defesa.

Aduz, a seguir, que o art. 14, do Decreto Lei nº 58/37, e o parágrafo 3º, do art. 14, do Decreto nº 3079/38, que regulamenta o anterior, fundamentam o seu pedido, corroborado pela Lei 6.766/79.

Informa, ainda, que a intimação do promissário comprador foi solicitada pela via editalícia, tendo em vista que seu domicílio e paradeiro são ignorados, não havendo outra forma de se lhe imputar a mora, além de o imóvel estar na posse da proprietária.

O Ministério Público de 1º grau (fl.35) opinou pela procedência da dúvida.

A sentença de fls. 52/54 julgou procedente a Dúvida, considerando que não seria plausível a realização do cancelamento da averbação do contrato de compra e venda de forma unilateral, sem que o promissário comprador tivesse a oportunidade de se manifestar e apresentar sua defesa, sob pena de afronta aos princípios constitucionais.

Às fls. 71/81, foi interposta Apelação, na qual a recorrente sustenta que o cancelamento de averbação de contrato de promessa de



compra e venda de imóvel oriundo de loteamento deve ser analisado a luz da lei especial que trata do parcelamento do solo urbano, podendo ser feito pelo procedimento administrativo, e em nada viola os princípios do contraditório e ampla defesa; que trata-se de um procedimento legal trazido pelo próprio legislador para a resolução da questão, ou seja, a própria legislação disciplinou a rescisão do contrato por mora do adquirente; que a lei instituiu uma forma própria de atuação, dispensando o pronunciamento judicial para rescisão do negócio; que inobstante a intimação pessoal não tenha sido feita com êxito, certo é que uma vez intimado o devedor para satisfazer o débito e não o fizer, o contrato se resolverá de pleno direito e a averbação será cancelada; que o imóvel em questão encontra-se na posse da proprietária, e que tentou diversas vezes contato com a promitente compradora para negociar o débito, porém nunca foi procurada para negociação; que, ademais, face ao lapso temporal, há de se considerar inclusive, que já decorreu o tempo para requerer a prescrição aquisitiva do mesmo, porém em razão do grande custo para fazê-lo torna-se inviável. Pleiteia a reforma da r. sentença.

Contrarrazões às fls.87/99.

Parecer da d. Procuradoria de Justiça (fls.109/116) opinando pelo conhecimento e desprovimento do recurso de apelação, com a confirmação da r. sentença integralmente.

É este o relatório.

VOTO

Trata-se de pedido de cancelamento de registro de Contrato de Promessa de Compra e Venda, firmado em 08/08/1956, entre a COBRE - CONSTRUTORA BRASILEIRA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (promitente vendedora) e MARLIZ PEDREIRA ALVES (promissária compradora), referente ao lote nº 18, da quadra nº 171, do loteamento Balneário Jaconé, Saquarema/RJ.

Diante do inadimplemento da promissária compradora, foi apresentado o pedido de cancelamento em questão, sendo que, todavia, o Oficial Registrador relata que diante da impossibilidade de notificação pessoal da promissária compradora, bem como da constituição em mora da mesma, se faz necessário a propositura de ação judicial cabível para resguardar os princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa.

Ora, e na linha sempre positiva do professor LUIZ GUILHERME LOUREIRO, *verbis*, “O assento de cancelamento é acessório e negativo, por pressupor logicamente a existência anterior de um assento registral a cancelar. Por sua substância de negação de um assento preexistente, o cancelamento



não possui autonomia própria, pois sua existência decorre da função destrutiva, do ponto de vista jurídico, de outro assento. Por esse motivo, o assento de cancelamento, tal como ocorre com qualquer averbação, não autoriza a abertura de matrícula, devendo ser realizada na transcrição, quando for o caso” (Registros Públicos – Teoria e Prática. 10ª edição, p.726).

Nesse sentido, aliás, assim dispõe o artigo 250 e seus incisos da Lei de Registros Públicos. Confira-se:

Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:

I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

III - a requerimento do interessado, instruído com documento hábil.

IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.

E no caso em desate, por correta se mostra a exigência formulada pelo Suscitante, uma vez que no registro de um imóvel devem estar contidas todas as mudanças por este observadas, lançando-se na mesma base física, por meio de averbações ou por registros, em uma sequência lógica e concatenada, criando um verdadeiro histórico daquela unidade imobiliária, em respeito ao princípio da continuidade.

E nesse quadrante, assim preveem os art. 195 e 237 da Lei de Registros Públicos, como se vê a seguir:

“Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o **registro do título anterior**, qualquer que seja a sua natureza, **para manter a continuidade do registro**” (grifou-se)

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, **não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro**” (grifou-se também).

Logo, considerando-se que o registro é um dos modos derivados de aquisição da propriedade, e que deve estar atrelado ao registro anterior, fácil será concluir que se o imóvel não se encontrar **devidamente** registrado



em nome do alienante, não há como se realizar o registro no nome do adquirente.

É nesse sentido, aliás, a afirmação do professor LUIZ GUILHERME LOUREIRO, pois, “segundo o princípio da continuidade, os registros devem ser perfeitamente encadeados, de forma que não haja vazios ou interrupções na corrente registrária. Em relação a cada imóvel deve existir uma cadeia de titularidade à vista do qual só se fará o registro ou averbação de um direito se o outorgante dele figurar no registro como seu titular”.

Logo, agiu de forma correta e cautelosa o Oficial Registrador, a quem não cabe, deveras, decidir acerca da prevalência de direitos e interesses particulares, mas sim garantir a observância dos princípios que regem o Direito Registral, e, conseqüentemente, a confiabilidade e segurança dos atos que são levados a registro.

À vista do exposto, voto no sentido de **conhecer e negar provimento ao recurso para confirmar a sentença de procedência da dúvida**, nos termos da fundamentação supra.

Rio de Janeiro, 08 de abril de 2021.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Relator