

## Dados Básicos

Fonte: 0016166-37.2011.8.26.0224

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 14/06/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:30/07/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Guarulhos

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Lei nº 6.766/79.

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Desmembramento irregular – Contrato de compra e venda firmado na vigência da Lei nº 6.766/79 – Inviabilidade do registro sem a regularização a par da tributação do terreno pela municipalidade – Recurso não provido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0016166-37.2011.8.26.0224, da Comarca de GUARULHOS, em que é apelante ROGÉRIO GONÇALVES BRESSAR e apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado. Participaram do julgamento os Desembargadores IVAN RICARDO GARISIO SARTORI, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ GASPAR GONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, ANTONIO AUGUSTO CORRÊA VIANNA, decano, SAMUEL ALVES DE MELO JUNIOR, HAMILTON ELLIOT AKEL E

ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Privado, em exercício, e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 14 de junho de 2012.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO

REGISTRO DE IMÓVEIS – Desmembramento irregular – Contrato de compra e venda firmado na vigência da Lei nº 6.766/79 – Inviabilidade do registro sem a regularização a par da tributação do terreno pela municipalidade – Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que reconheceu impossibilidade do registro de escritura pública de compra e venda de terreno sem a abertura de matrículas dos lotes do empreendimento, julgando improcedente a dúvida inversa.

Sustenta o apelante a inaplicabilidade da Lei 6766/79 a negócios jurídicos firmados anteriormente, competindo o registro (a fls. 102/108).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opina pelo não provimento do recurso (a fls. 114/115).

É o relatório.

Apesar do MM. Juiz Corregedor Permanente haver julgado formalmente improcedente a dúvida inversa, substancialmente a decisão administrativa entendeu procedente a recusa do Oficial em efetuar o Registro. O art. 203 da Lei dos Registros Públicos não efetua distinção entre a dúvida comum e inversa, portanto, a dúvida foi julgada procedente a par do equívoco material existente.

É fato incontroverso a ausência de averbação do desmembramento no registro imobiliário (v. transcrição n. 14.053, fls 17/18), competindo regularização como condição da segurança concedida pelos registros públicos.

Além disso, até o momento, conforme conteúdo da escritura pública de compra e venda (a fls. 07), não houve o registro da compra realizada pelos vendedores (a fls. 17), assim, por força do princípio da continuidade não haveria possibilidade do registro.

O negócio jurídico cujo registro é pretendido (título) foi realizado em 22.03.2010 (fls. 07), ou seja, ao tempo da vigência da Lei n. 6.766/79.

O fato dos vendedores terem celebrado contrato de compra venda em 01.03.2010 em cumprimento a compromisso de compra e venda firmado em 10.04.1967 (a fls. 72/75) não tem repercussão no contrato celebrado com o apelante e sua esposa em razão de não ter havido cessão da posição contratual relativamente ao contrato preliminar. Portanto, o contrato celebrado entre os Srs. Antonio e Jozielle com Rogério, ora apelante, e Maria Estela em 22.03.2010 (a fls. 07/10) não tem relação com o contrato celebrado entre os proprietários do imóvel e os Srs. Antonio e Jozielle em 01.03.2010 a título de cumprimento de compromisso de compra e venda realizado em 10.04.67 (a fls. 72/75).

Ainda que assim não fosse, nos empreendimentos anteriores à Lei n. 6.766/79 o art. 2º, parágrafo primeiro, do Decretolei n. 58/37, determinava o registro do parcelamento, excetuando somente a hipótese de venda à vista, nada há nos autos demonstrando juridicamente essa situação relativamente ao imóvel objeto do registro.

A eventual regularidade administrativa perante a municipalidade não repercute na regularização, ainda pendente, no Registro Imobiliário.

Existe precedente administrativo do Conselho Superior da Magistratura a respeito, como se infere da seguinte ementa:

Registro de Imóveis - Dúvida - Escritura de compra e venda de lotes - Loteamento antigo, anterior à vigência da Lei nº 6.766/79, não inscrito, porém, no registro imobiliário. Necessidade do prévio registro do loteamento - Inexistência de direito adquirido dos compradores ao ingresso do título na tábuca registral - Irrelevância da consolidação do loteamento e da tributação dos lotes pela Municipalidade. Dúvida procedente. (Apelação n. 44297-0/6, Rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição, 27/3/1998).

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 30.07.2012)