

Dados Básicos

Fonte: 0039080-79.2011.8.26.0100

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 20/09/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:05/11/2012

Estado: São Paulo

Cidade: São Paulo (13º SRI)

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Arts. 198 e 199 da Lei nº 6.015/1973; Decreto nº 3.000/1999; entre outras.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de adjudicação – Promitente vendedor falecido – CPF/MF inexistente – Exigência afastada – Impossibilidade de cumprimento pela apresentante – Princípio da segurança jurídica – Princípio da razoabilidade – Dúvida improcedente – Recurso provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0039080-79.2011.8.26.0100, da Comarca da CAPITAL, em que é apelante MARGIT EWDOKIA TICHOLOFF MARTINHO e apelado o 13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento à apelação e, por conseguinte, julgar improcedente a dúvida, determinando o registro da carta de adjudicação, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores JOSÉ GASPAR GONZAGA FRANCESCHINI, Presidente do Tribunal de Justiça, em exercício, ANTONIO AUGUSTO CORRÊA VIANNA, decano, SAMUEL ALVES DE MELO JUNIOR, ANTONIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO e ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 20 de setembro de 2012.

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

VOTO

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de adjudicação – Promitente vendedor falecido – CPF/MF inexistente – Exigência afastada – Impossibilidade de cumprimento pela apresentante – Princípio da segurança jurídica – Princípio da razoabilidade – Dúvida improcedente – Recurso provido.

O 13.º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital suscitou dúvida, justificando, porque instado, a desqualificação registral da carta de adjudicação apresentada pela interessada, fundada no princípio da especialidade subjetiva, que impõe a individualização e a caracterização das pessoas referidas no título, ainda que judicial: enfim, o registro pretendido foi condicionado à prévia informação sobre o número do cadastro de pessoa física (CPF/MF) de Henri Marie Octave Sannejouand, que consta como proprietário do bem adjudicado (fls. 02/03).

Notificada (fls. 04/05), a interessada não ofereceu impugnação (fls. 49). Todavia, ao requerer a suscitação de dúvida, ponderou: o compromisso de venda e compra foi celebrado no dia 09 de agosto de 1957, enquanto a Lei que instituiu o CPF foi promulgada em 1968; o preenchimento da Declaração sobre Operações Imobiliárias é prescindível, nos termos do artigo 5.º, II, 'c', da Instrução Normativa n.º 1112/2010; Henri Marie Octave Sannejouand, francês, já faleceu; não localizou sucessores vivos, tampouco inventário em andamento; em suma, a dúvida é improcedente (fls. 18/19).

Após o parecer do Ministério Público (fls. 50/51), o MM Juiz Corregedor Permanente julgou procedente a dúvida (fls. 53/54). Ato contínuo, ao interpor apelação, a interessada argumentou: a falta de impugnação não importa revelia; o princípio da especialidade subjetiva deve ser mitigado; ao tempo do compromisso de venda e compra, o proprietário já era viúvo; não há notícia de descendentes; ele não está inscrito no cadastro de pessoa física; a exigência

questionada é impossível de ser atendida; o excesso de formalismo não pode ser premiado; assim, o recurso comporta provimento (fls. 61/67).

O recurso foi recebido nos seus regulares efeitos (fls. 69/143) e, depois da manifestação do Ministério Público (fls. 71), os autos foram remetidos ao Conselho Superior da Magistratura (fls. 73), abrindo-se, em seguida, vista à Procuradoria Geral de Justiça, que, então, após nova manifestação da interessada (fls. 76/77), aparelhada com documentos (fls. 78/81), pronunciou-se pelo provimento do recurso (fls. 83/86).

É o relatório.

A falta de impugnação, a despeito de formalizada a notificação imposta pelo inciso III do artigo 198 da Lei n.º 6.015/1973 (fls. 04), não impede o conhecimento da dúvida (artigo 199 da Lei n.º 6.015/1973). Contudo, a origem judicial do título não dispensa a qualificação, a conferência destinada ao exame do preenchimento das formalidades legais atreladas ao ato registral. Destarte, convém reexaminar a desqualificação questionada.

Henri Marie Octave Sannejouand se comprometeu a vender o imóvel objeto da matrícula n.º 89.099 do 13.º Registro de Imóveis desta Capital a Dotscho Ticholoff e Stefanie Ticholoff (av. 1 – fls. 07), cujos direitos sobre a coisa, com o falecimento deles, foram transferidos a Margit Ewdokia Ticholoff Martinho (av. 2, r. 3, av. 4 e r. 5 – fls. 07verso/08verso).

Por sua vez, Margit Ewdokia Ticholoff Martinho, titular de direito real de aquisição, ingressou, fundada na quitação do preço, com ação de adjudicação compulsória, visando à obtenção do resultado prático equivalente à escritura pública de venda e compra, então não outorgada pelo promitente comprador (fls. 24/26).

Acolhida a sua pretensão, produzindo a sentença os efeitos da declaração não emitida, de modo a servir de título para fins de transferência do domínio (fls. 42/43), expediu-se carta de adjudicação (fls. 23/46), cujo registro, no entanto, foi recusado, à luz do princípio registral da especialidade subjetiva, pois não identificado o CPF/MF do proprietário (fls. 20).

A exigência impugnada tem, não se desconhece, respaldo no artigo 176, § 1.º, III, 2, 'a', da Lei n.º 6.015/1973. Porém, Henri Marie Octave Sannejouand, francês em nome de quem registrado o imóvel, não está inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (fls. 68). Além disso, resta comprovado, agora, o seu falecimento, ocorrido no dia 09 de fevereiro de 1969, em Avallon, na França (fls. 78/81).

Malgrado, ao tempo do falecimento, a inscrição no cadastro de pessoas físicas já fosse legalmente prevista e, principalmente, por força do princípio *tempus regit actum*, tivesse, à época da apresentação do título para registro, caráter obrigatório (Decreto n.º 3.000, de 26 de março de 1999), a situação concreta leva à relativização do princípio da especialidade subjetiva.

Com efeito, embora possível a inscrição de pessoa física falecida - tanto à luz da Instrução Normativa RFB n.º 864, de 25 de julho de 2008, aludida pelo Registrador, como da Instrução Normativa RFB n.º 1.042, de 10 de junho de 2010, que revogou a primeira -, não é razoável exigi-la da interessada: aliás, ela nem mesmo tem legitimidade para requerer a inscrição. Ora, não é inventariante, cônjuge meeira, convivente, sucessora nem parente do morto.

Assim, para não sacrificar a segurança jurídica e a publicidade, é de rigor flexibilizar, in concreto, a severidade do princípio da especialidade subjetiva, dispensado a informação sobre o número do CPF/MF de Henri Marie Octave Sannejouand, cujo número de inscrição do Registro Geral é, de mais a mais, conhecido e consta da matrícula do imóvel (RG n.º 75.149 – mod. 19 – fls. 07), em sintonia com a carta de arrematação (fls. 23).

A especialidade subjetiva, se, na hipótese, valorada com excessivo rigor, levará, em desprestígio da razoabilidade, até porque a exigência não pode ser satisfeita pela interessada, ao enfraquecimento do princípio da segurança jurídica, o que é um contrassenso.

Com a exigência, o que se perde, confrontado com o ganho, tem maior importância, de sorte a justificar a reforma da sentença: a garantia registaria é instrumento, não finalidade em si, preordenando-se a abrigar valores cuja consistência jurídica supera o formalismo.

Por fim, se mantida fosse a exigência questionada, a interessada seria forçada a buscar, na via contenciosa, por meio de ação de usucapião, modo originário de aquisição da propriedade, a regularização da situação já consolidada, revelada pela posse qualificada prolongada no tempo, o que, também, fere a razoabilidade.

Pelo todo exposto, dou provimento à apelação e, por conseguinte, julgo improcedente a dúvida, determinando o registro da carta de adjudicação.

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

(D.J.E. de 05.11.2012)