



## Dados Básicos

Fonte: 0011878-31.2011.8.26.0132

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 14/03/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:23/04/2013

Estado: São Paulo

Cidade: Catanduva (1º SRI)

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Art. 167, I, da Lei nº 6.015/73.

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Compra e venda com doação – Negativa de acesso ao registro do instrumento – Art. 167, I, da Lei nº 6.015/73 – Rol taxativo – Recurso não provido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0011878-31.2011.8.26.0132, da Comarca de Catanduva, em que é apelante DORIVAL MONTEIRO DO AMARAL, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE CATANDUVA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U.", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores IVAN SARTORI (Presidente), GONZAGA FRANCESCHINI, ALVES BEVILACQUA, SAMUEL JÚNIOR, SILVEIRA PAULILO e TRISTÃO RIBEIRO.

São Paulo, 14 de março de 2013.

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 0011878-31.2011.8.26.0132

Apelante: Dorival Monteiro do Amaral

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Catanduva

VOTO Nº 21.227

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Compra e venda com doação – Negativa de acesso ao registro do instrumento – Art. 167, I, da Lei nº 6.015/73 – Rol taxativo – Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que julgou procedente a dúvida e por consequência obsteu o registro da escritura de compra e venda com transmissão de encargo decorrente de doação anterior do imóvel pela Municipalidade de Catanduva, por inobservância do rol taxativo do sistema registral.

Sustenta o apelante, em preliminar, que a sentença é extra petita, pois fundada em fato alheio a aquele indicado na nota devolutiva do Registro Imobiliário. No mérito, a tese de reclamo é a ilegalidade da exigência do Registrador, que substituiu a função do Poder Executivo na fiscalização da legalidade da venda.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pela rejeição da preliminar, mas pelo provimento do recurso (fls. 125/127).

É o relatório.

Rejeito a preliminar de nulidade de sentença, pois não existe qualquer vício na decisão impugnada. De fato, os fundamentos jurídicos apresentados na sentença transbordaram daqueles indicados na nota devolutiva do Registrador, sem, contudo, alterar o pedido – ingresso ou não do título apresentado para registro. Analisando a decisão atacada, observo que houve clara recusa de ingresso do título no sistema registral imobiliário, o que basta para gerar o inconformismo e, portanto, a apelação.

No mérito, melhor sorte não assiste ao recurso interposto por Dorival Monteiro do Amaral.

O recorrente apresentou para registro uma escritura pública de compra e venda com anotação de encargo imposto pela Municipalidade.

O Registrador de Catanduva obsteu o ingresso do título sob a tese de inexistência de cancelamento do ônus imposto pela Municipalidade de Catanduva, salientando, inclusive, que não alterada a situação posta na matrícula, não cabe registro de negócio jurídico de compra e venda com encargo, por afronta a taxatividade de hipóteses jurídicas passíveis de registro imobiliário.

O Município de Catanduva - amparado na Lei Municipal 3.268/97 regulamentada pelo decreto nº 3.636/97 de Desenvolvimento Industrial de Catanduva (PRODEICA) - doou para Mário Felix (em 13/06/2011) o imóvel descrito na matrícula nº 42. 873 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas daquela Comarca, mediante a imposição de encargo.

O negócio jurídico referido foi regularmente registrado, inclusive quanto ao ônus assumido pessoalmente pelo beneficiário.

Não havendo qualquer notícia do cumprimento do encargo assumido pessoalmente pelo beneficiário do imóvel recebido o que acarretaria no cancelamento do ônus, tampouco de aquiescência da Municipalidade na transferência do bem, mostra-se desarrazoada a compra e venda com encargo para terceiro (escritura pública lavrada em 61/62).

Afinal, segundo o disposto no artigo 167, I, item 29, da Lei de Registros Públicos é passível de registro imobiliário a compra e venda pura e da condicionada.

O negócio jurídico estabelecido pelas partes distancia-se da hipótese legal, motivo bastante para impedir o ingresso do título no Registro de Imóveis.

A cautela do Registrador merece guarida, sendo de rigor a rejeição do ingresso do título no Registro de Imóveis, pois ou cancela-se o encargo ou realiza-se o negócio jurídico com a participação efetiva da Municipalidade de Catanduva.

Por todo o exposto, nego provimento ao recurso.

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

(D.J.E. de 23.04.2013)