



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

## Dados Básicos

**Fonte:** 1.0625.12.000317-7/001

**Tipo:** Acórdão TJMG

**Data de Julgamento:** 19/09/2013

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:**02/10/2013

**Estado:** Minas Gerais

**Cidade:** São João Del-Rei

**Relator:** Albergaria Costa

## Legislação

**Legislação:** Arts. 195, 207 e 237 da Lei nº 6.015/1973.

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO PÚBLICO. DÚVIDA SUSCITADA. REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA. NECESSIDADE DE MATRÍCULA PRÉVIA. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. Pelo princípio da continuidade do registro público, a cadeia dominial deve ser sempre preservada, mostrando-se inviável o registro de um formal de partilha, quando ainda não matriculado o imóvel e tampouco registrado qualquer título anterior. Recurso conhecido e provido.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0625.12.000317-7/001**

**Relatora:** Des.(a) Albergaria Costa

**Relatora do Acórdão:** Des.(a) Albergaria Costa

**Data do Julgamento:** 19/09/2013

**Data da Publicação:** 02/10/2013

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO PÚBLICO. DÚVIDA SUSCITADA. REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA. NECESSIDADE DE MATRÍCULA PRÉVIA. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE.

Pelo princípio da continuidade do registro público, a cadeia dominial deve ser sempre preservada, mostrando-se inviável o registro de um formal de partilha, quando ainda não matriculado o imóvel e tampouco registrado qualquer título anterior.

Recurso conhecido e provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0625.12.000317-7/001 - COMARCA DE SÃO JOÃO DEL-REI - APELANTE(S): MN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - APELADO(A)(S): OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SAO JOÃO DEL REI

**ACÓRDÃO**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 3ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

**DESA. ALBERGARIA COSTA, RELATORA.**

**DESA. ALBERGARIA COSTA (RELATORA)**

**VOTO**

Sr. Presidente,

Na sessão passada pedi vista dos autos e passo a proferir meu voto.

Trata-se de recurso de apelação interposto por MN Empreendimentos e Participações Ltda. contra a sentença de fls.132/137, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de São João Del Rei e manteve o indeferimento do registro dos documentos apresentados pela apelante, quais sejam, o formal de partilha do inventário de Maria Conceição da Mata Fonseca, a certidão do inventário de Otacílio Fonseca e a escritura pública de compra em venda do imóvel firmada com Carlos Alberto Fonseca e outros.

Em suas razões recursais, a apelante defendeu que o formal de partilha de Maria Conceição da Mata Fonseca deve ser considerado como o marco inicial para a abertura da matrícula do imóvel, e que a partir dele é que se verificará a continuidade da cadeia registral, já que não há registro anterior. Afirmou que o mesmo Cartório, nos idos de 1978, já registrou outro imóvel com base no mesmo formal de partilha. Sustentou que as exigências quanto ao registro da certidão do inventário de Otacílio Fonseca e da escritura pública de compra e venda somente foram apresentadas quando suscitada a dúvida, em evidente ofensa aos princípios do devido processo legal, contraditório e ampla defesa. Pediu a reforma da sentença.

Contrarrazões a fls.167.

Ouvida, a Procuradoria-Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls.176/179).

É o relatório.

Conhecido o recurso, uma vez presentes os pressupostos objetivos e subjetivos de admissibilidade.

- Questão Preliminar - Cerceamento do Direito de Defesa

A apelante alegou violação aos princípios do devido processo legal, contraditório e ampla defesa, aduzindo que as exigências quanto ao registro da certidão do inventário de Otacílio Fonseca e da escritura pública de compra e venda do imóvel somente foram apresentadas pelo Oficial quando suscitada a dúvida.

Em que pese a veracidade da afirmação, é certo que tal conduta não trouxe qualquer prejuízo para a apelante, seja porque teve a oportunidade de impugnar todos os termos da dúvida suscitada, seja porque a discussão acerca do registro do formal de partilha do inventário de Maria Conceição da Mata Fonseca precede às demais discussões.

Assim, rejeito a preliminar.

- Questões de Mérito

Cuidam os autos de procedimento de dúvida suscitado pelo Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de São João Del Rei, a pedido da apelante MN Empreendimentos e Participações Ltda.

Segundo se infere, a apelante requereu o registro do formal de partilha do inventário de Maria Conceição da Mata Fonseca, referente a um imóvel de 1.363,00 m<sup>2</sup>, situado na Rua Ministro Gabriel Passos, em Tiradentes/MG (fls.36/47), bem como da certidão do inventário de Otacílio Fonseca (fls.53) e da escritura pública de compra e venda do imóvel firmada com Carlos Alberto Fonseca e outros (fls.65/74).

O oficial do Cartório recusou o registro, aduzindo que não foi encontrado o registro anterior do imóvel em seus assentos (fls.75).

A pretensão da recorrente consiste, portanto, em que o referido formal de partilha seja considerado o título originário de aquisição da propriedade, para fins de abertura da matrícula do imóvel e registro dos demais documentos.

Como se sabe, a aquisição originária da propriedade ocorre quando não há qualquer vinculação do adquirente com o titular anterior, ou seja, quando inexistente qualquer relação jurídica de transmissão do imóvel.

Não é esta, contudo, a hipótese dos autos, em que a partilha causa mortis, por sua própria natureza, sugere a transmissão de bens entre o de cujos e seus sucessores.

Exatamente por isso, não havendo registro anterior do imóvel no Cartório, não poderia o Oficial proceder ao registro dos documentos apresentados pela apelante e tampouco abrir a matrícula do imóvel com base em um título cuja natureza é meramente declaratória e não atributiva da propriedade.

O artigo 195 da Lei nº 6.015/77 é expresso neste sentido:

"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."

Tal exigência se justifica em razão do princípio da continuidade do registro público, segundo o qual "não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior" (art. 237, Lei nº 6.015/77).

Com efeito, não é possível haver o registro isolado de um ato, sem que haja relação com os negócios jurídicos que o precederam. Busca-se, assim, a preservação da cadeia dominial, dando publicidade, segurança e autenticidade aos atos jurídicos. E pelo princípio da continuidade, mostra-se inviável o registro do formal de partilha, quando ainda não matriculado o imóvel e tampouco registrado qualquer título anterior.

Ressalte-se, por último, que o fato de haver outro imóvel matriculado e registrado com base no mesmo formal de partilha (fls.84/84v) não significa que o imóvel objeto desta dúvida deve ter igual tratamento. Isso porque os bens são distintos e cada qual possui uma cadeia dominial própria, hábil ou não ao registro pretendido.

Dessa forma, não havendo matrícula do imóvel e tampouco sequência de registros precedentes, deve ser julgada procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de São João Del Rei.

Isso posto, NEGO PROVIMENTO ao recurso de apelação e mantenho a sentença de primeiro grau.

Custas pela apelante (art. 207 da LRP).

É como voto.

**DES. ELIAS CAMILO SOBRINHO (REVISOR)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. JUDIMAR BIBER** - De acordo com o(a) Relator(a).

**SÚMULA:** "RECURSO PROVIDO"