



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0005833-73.2010.8.26.0543

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 26/08/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Santa Isabel

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA INVERSA – ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA – EXISTÊNCIA DE AÇÕES PESSOAIS SEM NATUREZA REIPERSECUTÓRIA – DESNECESSIDADE DE MENÇÃO NA ESCRITURA PÚBLICA – ADEMAIS, DISPENSA PELO ADQUIRENTE E DECLARAÇÃO DO ALIENANTE, SOB PENA DE RESPONSABILIDADE CIVIL E PENAL, DE QUE O IMÓVEL ENCONTRA-SE LIVRE E DESEMBARAÇADO DE QUAISQUER ÔNUS REAIS, JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS, E SOBRE A EXISTÊNCIA DE OUTRAS AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, RELATIVAS AO IMÓVEL, E DE OUTROS ÔNUS REAIS SOBRE ELE INCIDENTES – RECURSO PROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 0005833-73.2010.8.26.0543**, da Comarca de **Santa Isabel**, em que é apelante **IVO BOFF**, é apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE SANTA ISABEL**.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “**DERAM 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 RENATO NALINI (Presidente), EROS PICELI, GUERRIERI REZENDE, ARTUR MARQUES, PINHEIRO FRANCO E RICARDO ANAFE.

São Paulo, 26 de agosto de 2014.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 0005833-73.2010.8.26.0543

Apelante: Ivo Boff

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel

Voto nº 34.068

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA INVERSA – ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA – EXISTÊNCIA DE AÇÕES PESSOAIS SEM NATUREZA REIPERSECUTÓRIA – DESNECESSIDADE DE MENÇÃO NA ESCRITURA PÚBLICA – ADEMAIS, DISPENSA PELO ADQUIRENTE E DECLARAÇÃO

DO ALIENANTE, SOB PENA DE RESPONSABILIDADE CIVIL E PENAL, DE QUE O IMÓVEL ENCONTRA-SE LIVRE E DESEMBARAÇADO DE QUAISQUER ÔNUS REAIS, JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS, E SOBRE A EXISTÊNCIA DE OUTRAS AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, RELATIVAS AO IMÓVEL, E DE OUTROS ÔNUS REAIS SOBRE ELE INCIDENTES – RECURSO PROVIDO.

IVO BOFF interpôs apelação contra a sentença das fls. 41/44, que julgou procedente dúvida inversa, mantendo a recusa do registro pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, por entender que permanece imperativa a exigência, pelos tabeliões de notas, da apresentação das certidões dos distribuidores cíveis para a lavratura de atos notariais, nos termos do Comunicado CG n. 465/07.

O apelante alega que o óbice apresentado pelo Oficial não se sustenta, porque as partes expressamente dispensaram a apresentação das certidões de que trata a Lei n. 7.433/85, pelo que assumiram inteira responsabilidade. Além disso, as ações que fundamentaram a recusa já estão arquivadas (fls. 47/50).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 60/62).

É o relatório.

O Oficial apresentou óbice ao registro da escritura de compra e venda por ter constatado a existência de duas ações ajuizadas contra a transmitente do imóvel, o que tornaria necessária a retificação da escritura pública de compra e venda para constar a existência de tais ações, nos termos do § 3º do artigo 1º do Decreto n. 93.240/86.

Pese embora a prudência do Oficial, o certo é que, no caso, não se trata de ação real ou pessoal reipersecutória, nos moldes do disposto no artigo 1º, IV, do Decreto n. 93.240/86, que regulamentou a Lei n. 7.433/85, a impor a retificação da escritura pública, mas sim de execuções fundadas em títulos extrajudiciais arquivadas (conforme noticiado nas fls. 13/14).

O conceito de ação pessoal reipersecutória já foi objeto de análise por este Conselho Superior da Magistratura, na Apelação Cível n. 722-6/7, data do julgamento 30/10/2007, Relator: Desembargador Gilberto Passos de Freitas, ocasião em que ficou assentado:

“De acordo com Valmir Pontes, as ações pessoais ‘são chamadas reipersecutórias porque perseguem uma coisa; ou visam à aquisição de um direito real, ou ao esclarecimento de dúvida acerca de uma coisa ou direito real, embora se originem de relação de direito meramente pessoal ou obrigacional’ Registro de Imóveis, Registro de Imóveis, Editora Saraiva, 1982, p. 28.).

Neste mesmo sentido a lição ministrada por Maria Helena Diniz:

‘As ações pessoais reipersecutórias derivam de uma relação obrigacional decorrente de negócio jurídico, de declaração unilateral de vontade ou de ato ilícito, mas o registro da citação deverá ser feito porque a demanda se refere a imóvel, por ter por objeto a obtenção de um bem de raiz em conseqüência de obrigação assumida pelo réu. Por exemplo, é o que se dá com ação anulatória de compra e venda de um prédio, não cumulada com a reivindicatória do imóvel vendido ou com a ação que pretende compelir o réu a cumprir compromisso de compra e venda de imóvel por não poder reclamar a adjudicação compulsória. Essas ações pessoais são designadas reipersecutórias’, porque, embora oriundas de relação de direito pessoal, têm por finalidade a aquisição de um direito real ou o esclarecimento de dúvidas sobre uma coisa’ (Sistemas de Registro de Imóveis, p. 181, 1992, editora Saraiva)”.

As ações de execução de título extrajudicial podem ser consideradas de natureza pessoal, pura e simplesmente, porque não estão relacionadas a nenhum imóvel, destacando-se que o fato de poderem importar na penhora de bens imóveis não lhes atribui natureza reipersecutória.

A exigência formulada pelo Oficial não se justificava, portanto, mesmo porque na escritura de compra e venda constou a expressa declaração de que os contratantes “dispensaram a apresentação das demais certidões de que trata a Lei n. 7.433/85, pelo que assumem inteira responsabilidade, dispensando inclusive a certidão relativa a débitos fiscais do descrito imóvel, conforme faculta o Decreto 93.240, respondendo, o outorgado comprador, pelo pagamento de eventuais débitos fiscais existentes” (fl. 09).

A propósito, o item 59 do Capítulo XIV das NSCGJ dispõe que “as escrituras relativas a bens imóveis e direitos reais a eles relativos devem conter, ainda: (...) e) apresentação das certidões dos distribuidores do foro das Justiças Estadual, Federal e Trabalhista, **ou a expressa dispensa pelo adquirente e declaração do alienante, sob pena de responsabilidade civil e penal, de que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e sobre a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo (...)**” (grifo meu).

Do mesmo modo, antes das alterações recentes das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça, o item 16 do Capítulo XIV dispunha que “as escrituras relativas a imóveis e direitos a eles relativos devem conter, ainda: (...) d) declaração de que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e sob pena de responsabilidade civil e

penal sobre a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo”.

Finalmente, o óbice relacionado à necessidade de descrição da área edificada não mais persiste, diante da apresentação da escritura de retificação, como reconhecido pelo Oficial de Registro de Imóveis na fl. 35.

Posto isso, dou provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 04/09/2014)