



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0018339-47.2013.8.26.0100

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 18/03/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: São Paulo (16º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida inversa – Vaga de garagem – Abertura de matrícula autônoma – Impossibilidade – Ausência de registro antecedente descrevendo a vaga de garagem – Princípio da continuidade – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0018339-47.2013.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes DULCE REGINA GRELLET MACEDO TACOLA BECKER e PAULO ROBERTO TACOLA BECKER, é apelado 16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

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 RENATO NALINI (Presidente), EROS PICELI, GUERRIERI REZENDE, ARTUR MARQUES, PINHEIRO FRANCO E RICARDO ANAFE.

São Paulo, 18 de março de 2014.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 0018339-47.2013.8.26.0100

Apelante: Dulce Regina Grellet Macedo Tacola Becker e Paulo Roberto Tacola Becker

Apelado: 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

Voto nº 33.955

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida inversa – Vaga de garagem – Abertura de matrícula autônoma – Impossibilidade – Ausência de registro antecedente descrevendo a vaga de garagem – Princípio da continuidade – Recurso não provido.

Dulce Regina Grellet Macedo Tacola Becker e Paulo Roberto Tacola Becker interpuseram apelação contra a sentença das fls. 201/205, que julgou procedente a dúvida inversa suscitada pelos recorrentes para indeferir a abertura de matrícula para uma vaga de garagem que caberia ao apartamento da

matrícula n. 64.936 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital e o consequente registro de partilhas *causa mortis* na matrícula a ser aberta.

Os apelantes alegaram que a vaga de garagem sempre permaneceu com a família da recorrente Dulce, embora a transposição inicial dos dados do título para o registro tenha sido imperfeita, por não incluir a vaga de garagem. Além disso, referem ausência de prejuízo a terceiros, de modo que a abertura da matrícula da vaga de garagem deve ser deferida e, consequentemente, o registro dos formais de partilha (fls. 211/216).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 235/237).

É o relatório.

Os recorrentes buscam a abertura de matrícula de vaga de garagem, sob o fundamento de que foi adquirida juntamente com o imóvel descrito na matrícula n. 64.936 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

A matrícula em questão teve origem na transcrição n. 38.839, de 31 de julho de 1967, na qual José de Souza Macedo e Ruth Magalhães Macedo adquiriram por escritura pública o apartamento n. 13 do Edifício Jácomo Masetto. Em 14 de março de 1983 houve averbação corretiva n. 01, para incluir na descrição do imóvel também uma vaga para guarda de um automóvel na garagem coletiva do prédio, “com a área útil de 27,95m², a ela correspondendo uma quota parte ideal de 0,54% no solo e coisas comuns”.

Ocorre que em 23 de agosto de 1973, portanto antes da referida averbação corretiva, houve a alienação do imóvel para Paulo de Souza Macedo, dando origem à transcrição n. 56.291, que, por sua vez, embasou a matrícula n. 64.936, ambas fazendo menção apenas ao apartamento, sem qualquer referência à vaga de garagem.

Nesse contexto, não há como, nessa via administrativa, autorizar a abertura de matrícula da vaga de garagem, porque não demonstrada a transferência do domínio desse imóvel aos atuais titulares de domínio do apartamento n. 13 do Edifício Jácomo Masetto, destacando-se que o direito a transferir deveria estar compreendido no registro antecedente que lhe dá fundamento, observado o princípio da continuidade.

A propósito do princípio da continuidade, Narciso Orlandi Neto ressalta que “no sistema que adota o princípio da continuidade, os registros têm de observar um encadeamento subjetivo. Os atos praticados têm de ter, numa das partes, a pessoa cujo nome já consta do registro. A pessoa que transmite um direito tem de constar do registro como titular desse direito, valendo para o registro o que vale para a validade dos negócios: *nemo dat quod non habet*” (ORLANDI NETO, Narciso. **Retificação do registro de imóveis**. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 1999, p. 55-56).

Finalmente, a alegação de que o acessório segue o destino do principal não serve para justificar a abertura de uma matrícula autônoma para a vaga de garagem, ausente título dominial antecedente que a embase.

Posto isso, nego provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Disponibilizado pelo TJSP em 25.03.2014)