



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0042.13.004868-1/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 15/05/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 02/06/2015

Cidade: Arcos

Estado: Minas Gerais

Relator: Albergaria Costa

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. AVERBAÇÃO DE CONTEÚDO DE CERTIDÃO DE FEITOS AJUIZADOS. POSSIBILIDADE. O art. 1º, parágrafo 2º, da Lei nº 7.433/85, previa, em sua redação original, a consignação, no ato notarial, da apresentação da certidão de feitos ajuizados. Por sua vez, a lei 6.015/73 permite a averbação de todas as circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro do imóvel ou nas pessoas nele interessadas. Recurso conhecido, e não provido.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0042.13.004868-1/001

Relator: Des.(a) Albergaria Costa

Relator do Acórdão: Des.(a) Albergaria Costa

Data do Julgamento: 15/05/2015

Data da Publicação: 02/06/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AVERBAÇÃO DE CONTEÚDO DE CERTIDÃO DE FEITOS AJUIZADOS. POSSIBILIDADE.

O art. 1º, parágrafo 2º, da Lei nº 7.433/85, previa, em sua redação original, a consignação, no ato notarial, da apresentação da certidão de feitos ajuizados.

Por sua vez, a lei 6.015/73 permite a averbação de todas as circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro do imóvel ou nas pessoas nele interessadas.

Recurso conhecido, e não provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0042.13.004868-1/001 - COMARCA DE ARCOS - APELANTE(S): DJALMA VILELA DE OLIVEIRA

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, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESA. ALBERGARIA COSTA, RELATORA.

DESA. ALBERGARIA COSTA (RELATORA)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 20/21, que julgou procedente a suscitação de dúvida, “determinando que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Pains/MG mantenha no registro R-3-4.388, Livro 2-P, Folha nº 74, a identificação dos números de processos relacionados na certidão positiva de feitos judiciais”.

Em suas razões recursais, a apelante defendeu não ser possível a aplicação ao caso do princípio da concentração, bem como não haver previsão legal de averbação na matrícula de ocorrência não prevista em lei, qual seja, o conteúdo da certidão de feitos ajuizados. Afirmou que as referidas certidões deveriam constar no registro do imóvel somente como “apresentadas”. Pugna pela reforma da sentença.

É o relatório.

Conheço do recurso de apelação, uma vez que presentes todos os pressupostos de admissibilidade.

O cerne da controvérsia reside em saber se é possível que se proceda à averbação do conteúdo da Certidão de Feitos Ajuizados, quando esta constar como POSITIVA, na matrícula do imóvel.

A Lei nº 7.433/85, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, em sua redação original, previa a possibilidade de apresentação, no ato notarial, da certidão de feitos ajuizados:

“Art 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

§ 2º - O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.” (grifos apostos)

Por sua vez, a Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos, prevê em seu art. 167 quais os registros e averbações que deverão ser feitos no Registro de Imóveis, prevendo em seu inciso II, item 5:

“Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. (Renumerado do art. 168 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

(...)

II - a averbação: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).

(...)

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;” (grifos apostos).

Da mesma forma, em seu art. 246, dispõe:

“Art. 246 - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro. (Renumerado do art. 247 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975)” (grifos apostos).

Os autores Décio Antonio Erpen e João Pedro Lamana Paiva combinam os artigos transcritos para defender a aplicação do princípio da concentração à matrícula dos imóveis, bem como para argumentar ser o rol de atos sujeitos ao registro apenas exemplificativo.

“Além dos atos translativos de propriedade, das instituições de direitos reais, a ela devem acorrer os atos judiciais os atos que restringem a propriedade, os atos constitutivos (penhoras, arrestos, seqüestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, as ações pessoais reipersecutórias e as reais, os decretos de utilidade pública, as imissões nas expropriações, os decretos de quebra, os tombamentos, comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bem, os arrendamentos, as parcerias, enfim, todos os atos e fato que possam implicar a alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida¹”

Dessa forma, em obediência ao princípio da concentração no Registro de Imóveis, torna-se necessário que conste tudo que possa, diretamente ou indiretamente, afetar sua propriedade e registro, de forma a proteger eventuais terceiros de boa fé adquirentes do imóvel.

O entendimento firmado pelo STJ não é outro senão, aquele que percebe como necessário à segurança jurídica e à celeridade no tramite imobiliário, e nas transações comerciais de imóveis, a publicidade e a transparência no registro do imóvel:

PROCESSO CIVIL. ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL LITIGIOSO. TERCEIRO ADQUIRENTE. EXTENSÃO DOS EFEITOS DA SENTENÇA. LIMITES. 1. A regra do art. 42, § 3º, do CPC, que estende ao terceiro adquirente os efeitos da coisa julgada, somente deve ser mitigada quando for evidenciado que a conduta daquele tendeu à efetiva apuração da eventual litigiosidade da coisa adquirida. Há uma presunção relativa de ciência do terceiro adquirente acerca da litispendência, cumprindo a ele demonstrar que adotou todos os cuidados que dele se esperavam para a concretização do negócio, notadamente a verificação de que, sobre a coisa, não pendiam ônus judiciais ou extrajudiciais capazes de invalidar a alienação. 2. Na alienação de imóveis litigiosos, ainda que não haja averbação dessa circunstância na matrícula, subsiste a presunção relativa de ciência do terceiro adquirente acerca da litispendência, pois é impossível ignorar a publicidade do processo, gerada pelo seu registro e pela distribuição da petição inicial, nos termos dos arts. 251 e 263 do CPC. Diante dessa publicidade, o adquirente de qualquer imóvel deve acautelar-se, obtendo certidões dos cartórios distribuidores judiciais que lhe permitam verificar a existência de processos envolvendo o comprador, dos quais possam decorrer ônus (ainda que potenciais) sobre o imóvel negociado. 3. Cabe ao adquirente provar que desconhece a existência de ação envolvendo o imóvel, não apenas porque o art. 1.º, da Lei n.º 7.433/85, exige a apresentação das certidões dos feitos ajuizados em nome do vendedor para lavratura da escritura pública de alienação, mas, sobretudo, porque só se pode considerar, objetivamente, de boa-fé o comprador que toma mínimas cautelas para a segurança jurídica da sua aquisição. 4. Recurso ordinário em mandado de segurança a que se nega provimento. (STJ - RMS: 27358 RJ 2008/0159701-3, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 05/10/2010, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/10/2010) (grifos apostos).

Ademais, vale ressaltar que, a segurança jurídica nas relações de compra e venda e a proteção de terceiro adquirente de boa-fé e de agentes financiadores, é matéria bastante debatida pelo Legislativo, que formulou a Medida Provisória nº 656/2014, determinando a concentração de informações relevantes para as operações imobiliárias, em seu art. 10.

Dessa forma, agiu corretamente o oficial do cartório de Registro de Imóveis de Pains que fez constar no registro do imóvel em questão os feitos ajuizados na comarca de Arcos, quais sejam: quatro embargos à execução, uma ação ordinária, uma cautelar inominada, um embargos de terceiros e uma execução de sentença (fls. 07/08).

Posto isso, NEGO PROVIMENTO ao recurso de apelação, mantendo inalterada a sentença.

Custas na forma da lei.

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 NÃO PROVIDO."

¹ ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. Autonomia registral e o princípio da concentração. Revista de direito imobiliário, São Paulo, v. 23, n. 49, jul./dez. 2000. p. 49.