



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 0049846-32.2012.8.26.0562

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 30/07/2015

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** Santos (3º SRI)

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Hamilton Elliot Akel

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA FUTURA DE UNIDADE RESIDENCIAL – AFRONTA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – REGISTRO RECUSADO – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº **0049846-32.2012.8.26.0562**, da Comarca de **Santos**, em que é apelante **ALINE PERRONE SZNIFFER**, é apelado **3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS**.

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

São Paulo, 30 de julho de 2015.

**ELLIOT AKEL**, RELATOR

Apelação Cível nº 0049846-32.2012.8.26.0562

Apelante: Aline Perrone Sznifer

Apelado: 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos

Voto nº 34.234

*REGISTRO DE IMÓVEIS – INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA FUTURA DE UNIDADE RESIDENCIAL – AFRONTA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – REGISTRO RECUSADO – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.*

Aline Perrone Sznifer interpôs recurso de apelação contra a r. sentença que manteve a recusa de registro de instrumento particular de venda e compra futura de unidade residencial.

A recusa deveu-se ao fato de que a alienante, Riviera Brasil Negócios e Participações Empresariais Ltda.

transmitiu o imóvel, antes do registro pretendido pela recorrente, à empresa Riviera Santos Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme o R. 16 da matrícula 45.666, a título de integralização de capital social.

A recorrente, forte na regra que veda o enriquecimento sem causa e na teoria da aparência, alega que existe risco de grave lesão, pois a transmissão deu-se para empresa do mesmo grupo econômico, que dá mostras de inadimplência. Diz que o imóvel pode vir a ser novamente alienado, pede a mitigação do princípio da continuidade, aborda a teoria da desconsideração da personalidade jurídica e afirma que o incorporador agiu em desconformidade à boa-fé.

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso.

*É o relatório.*

O recurso não comporta provimento.

A questão é simples do ponto de vista registrário, o único que importa no procedimento de dúvida, de índole administrativa. O título não pode ser registrado, pois isso levaria ao ferimento do princípio da continuidade.

Afrânio de Carvalho explica o princípio da continuidade da seguinte forma: *“em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente”* (Registro de Imóveis, Editora Forense, 4ª Ed., p. 254).

Na medida em que o instrumento particular tem, como promitente vendedora, a empresa Riviera Brasil Negócios e Participações Empresariais Ltda. e que ela transmitiu o bem, de acordo com o R. 16, à empresa Riviera Santos Empreendimentos Imobiliários Ltda., não há como o título ser registrado. Vale lembrar que a qualificação registral segue a regra *tempus regit actum*, o que significa que o título se sujeita às condições vigentes ao tempo de sua apresentação a registro.

As considerações feitas pela apelante, conquanto relevantes, afastam-se do direito registrário e da esfera administrativa. Cuidam-se de alegações que têm cabimento na seara jurisdicional. Notadamente, não pode haver, em âmbito administrativo, reconhecimento de grupo econômico ou desconsideração da personalidade jurídica, com mitigação do princípio da continuidade.

Nesses termos, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

**HAMILTON ELLIOT AKEL**, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 10.08.2015)