



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 0005461-58.2014.8.26.0358

**Tipo** Acórdão CSM/SP

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

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** Mirassol

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Hamilton Elliot Akel

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – NEGATIVA DE REGISTRO DE DESMEMBRAMENTO – ARTIGO 18, §2º, DA LEI N.º 6.766/79 – NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DE PATRIMÔNIO SUFICIENTE PARA A GARANTIA DA DÍVIDA – DÍVIDAS QUE, EMBORA DOS ANTERIORES PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL, JÁ EXISTIAM À ÉPOCA DA ALIENAÇÃO AO ORA RECORRENTE, PODENDO VIR A PREJUDICAR FUTUROS ADQUIRENTES, EM CASO DE EVENTUAL RECONHECIMENTO DE FRAUDE CONTRA CREDORES – RECURSO NÃO PROVIDO.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação n° **0005461-58.2014.8.26.0358**, da Comarca de **Mirassol**, em que é apelante **EDUARDO MOREIRA DUQUE**, é apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MIRASSOL**.

**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 n.º0005461-58.2014.8.26.0358

Apelante: Eduardo Moreira Duque

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Mirassol

Voto n.º 34.247

*REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – NEGATIVA DE REGISTRO DE DESMEMBRAMENTO – ARTIGO 18, §2º, DA LEI N.º 6.766/79 – NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DE PATRIMÔNIO SUFICIENTE PARA A GARANTIA DA DÍVIDA – DÍVIDAS QUE, EMBORA DOS ANTERIORES PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL, JÁ EXISTIAM À ÉPOCA DA ALIENAÇÃO AO ORA RECORRENTE, PODENDO VIR A*

*PREJUDICAR FUTUROS ADQUIRENTES, EM CASO DE EVENTUAL RECONHECIMENTO DE FRAUDE CONTRA CREDITORES – RECURSO NÃO PROVIDO.*

Trata-se de apelação interposta por Eduardo Moreira Duque objetivando a reforma da r. decisão de fls. 248/250, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Mirassol, mantendo a recusa relativa ao registro de loteamento, em razão da existência de várias ações cíveis e protestos de títulos contra seus antecessores.

Aduz o recorrente, em suma, que o art. 18, § 2º, da Lei n.º 6.766/79, não obriga o interessado a garantir todos os encargos existentes em nome dos antecessores, mas sim que não haverá prejuízos a terceiros. Alega que os débitos apontados não guardam nenhuma relação com o imóvel objeto do desmembramento, referindo-se a dívidas pessoais dos anteriores proprietários, não sendo, portanto, de responsabilidade do apelante, até porque, quando da compra e venda do imóvel, os anteriores proprietários ainda não possuíam qualquer apontamento de débito. Sustenta que demonstrou possuir patrimônio suficiente para responder por eventuais prejuízos até o limite a ser desembolsado pelos futuros adquirentes.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 319/321).

É o relatório.

A recusa do registro do desmembramento do imóvel da matrícula n.º 23.288 do Registro de Imóveis da Comarca de Mirassol baseia-se no fato de existirem várias ações cíveis e protestos de títulos contra os anteriores proprietários do imóvel.

É certo que, como lembrado pela r. decisão recorrida, a existência de diversas ações e protestos contra o proprietário do imóvel ou seus antecessores, por si só, não obsta o registro do loteamento.

Insuperável, no entanto, a necessidade de comprovação da existência de patrimônio do loteador suficiente a garantir eventual condenação nas ações em curso, evitando-se prejuízo aos futuros adquirentes de lotes, conforme preconiza o artigo 18, § 2º, da Lei n.º 6.766/79.

Embora as dívidas sejam dos anteriores proprietários do imóvel, já existiam à época da alienação do imóvel ao ora recorrente, de modo que não se pode descartar a possibilidade de eventual reconhecimento de fraude contra credores, o que traria prejuízo aos futuros adquirentes dos lotes.

Cabia ao apelante, portanto, confrontar o potencial condenatório de todas as ações e protestos existentes com o seu patrimônio disponível, a fim de demonstrar, de forma cabal, que referidas ações são desprovidas de potencial lesivo aos adquirentes.

Disso decorre que a simples juntada de avaliações encomendadas pelo recorrente, nas quais não foram considerados todos os critérios normalmente empregados em perícias judiciais, não constitui a prova robusta exigida por este C. Conselho Superior da Magistratura:

*É ônus do loteador a prova da ausência de prejuízo aos adquirentes dos lotes, pois “cabe ao interessado no registro demonstrar que as ações existentes, que pendem contra os antecessores dos titulares do domínio, não poderão trazer qualquer risco ao empreendimento, nem mesmo em potencial” (Ap. Cív. n.º 43.577-0/7 - São Joaquim da Barra, Rel. Des. Nigro Conceição). Se tal prova não é apresentada de forma **contundente**, o registro não se pode efetivar. Na opinião de Marco Aurélio S. Viana: “As certidões poderão ser positivas, e isto não inibirá o registro, se restar provada a ausência de prejuízo para os adquirentes. Já chamamos a atenção para o problema na esfera das incorporações imobiliárias, lembrando a posição de Caio Mário da Silva Pereira no sentido de que bastará ao interessado demonstrar que efetuou o depósito da quantia ou coisa depositada, ou por meio idôneo segurado o juízo, enfim, demonstrado de forma concreta e objetiva que não há prejuízo para os adquirentes. Podemos acrescentar outros meios de comprovação de inexistência de prejuízo: demonstração, pelo pretendente, de um patrimônio e de capacidade econômica capazes de cobrir, **sobejamente**, as obrigações” (“Comentários à Lei sobre Parcelamento do Solo Urbano”, Saraiva, 2ª ed, 1984, pág. 54/55). Não há, enfim, **prova robusta** de que o estado econômico da recorrente é em muito superior às dívidas objeto das certidões juntadas aos autos e que, em conseqüência, o empreendimento seguirá sem maiores riscos para os adquirentes de lotes e a comunidade em geral. Significa, pois, pelo quadro atual retratado nos autos, a inviabilidade do projeto do parcelamento urbano em tela, enquanto não solucionados em definitivo os débitos apontados. (Ap. 82.230-0/0, rel. Luís de Macedo – grifei).*

*REGISTRO DE IMÓVEIS - Loteamento - Registro negado - Cognição plena devolvida ao Corregedor Permanente em revisão hierárquica - Ações movidas contra a pessoa jurídica loteadora, ou contra sócio representante legal, nos termos do art. 18, § 2º, da lei nº 6.766/79 - Execuções fiscais e ação civil pública - Ausência de **demonstração cabal**, ao tempo da suscitação da dúvida, de que tais demandas não prejudicarão adquirentes de lotes - Existência, ainda, de ação penal contra sócio representante legal por crime contra a administração pública, configurando impedimento ao ato registrário - Dúvida procedente - Recurso não provido. (Apelação Cível nº 439-6/5, da Comarca de Itanhaém, 06/12/2005, Relator Des. José Mário Antônio Cardinale - grifei).*

No caso em exame, não há prova contundente de que o patrimônio do suscitante seja superior às dívidas que podem decorrer das ações em trâmite e protestos existentes, de forma a garantir que o empreendimento não trará riscos aos adquirentes de lotes. E o ônus dessa prova cabia, como visto, ao recorrente, que, no entanto, dela não se desincumbiu.

Corretas, portanto, a recusa do registrador e a r. decisão recorrida.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso de apelação.

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

(Data de registro: 10.08.2015)