

Dados Básicos

Fonte: 0060889-91.2012.8.26.0100

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 (11º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE, IMPEDINDO-SE O REGISTRO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO – AUSÊNCIA DE INCLUSÃO DOS CEDENTES NO POLO PASSIVO DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – QUEBRA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – SENTENÇA DE AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA QUE NÃO ESTÁ IMUNE AO EXAME DOS REQUISITOS PARA SEU REGISTRO – ITBI, REFERENTE ÀS CESSÕES, DEVIDO AO TEMPO DE SEU APERFEIÇOAMENTO, QUE SE DÁ COM O SUPRIMENTO JUDICIAL – RECURSO DESPROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0060889-91.2012.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ELISA LÍDIA RUDHUK STURE, REINALDO STURE, CAMILA ALMEIDA STURE, ROSANGELA STURE, LILIAN RUTE STURE BARBOSA FERREIRA e DANIEL ELOY BARBOSA FERREIRA, é apelado 11º 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 0060889-91.2012.8.26.0100

Apelante: Elisa Lidia Rudhuk Sture e Outros

Apelado: 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital

Voto nº 33.946

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE, IMPEDINDO-SE O REGISTRO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO – AUSÊNCIA DE INCLUSÃO DOS CEDENTES NO POLO PASSIVO DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – QUEBRA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE –

SENTENÇA DE AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA QUE NÃO ESTÁ IMUNE AO EXAME DOS REQUISITOS PARA SEU REGISTRO – ITBI, REFERENTE ÀS CESSÕES, DEVIDO AO TEMPO DE SEU APERFEIÇOAMENTO, QUE SE DÁ COM O SUPRIMENTO JUDICIAL – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de dúvida inversa, suscitada em face do 11º Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Capital, afirmando-se que ele impediu o registro de Carta de Adjudicação – tirada de ação de adjudicação compulsória, julgada procedente -, expedida a favor dos interessados, dada a quebra do princípio da continuidade, pois os cedentes não fizeram parte do polo passivo da ação. Ademais, exigiu o recolhimento de ITBI, relativo às cessões e à adjudicação.

O Oficial do 11º CRI manifestou-se, reiterando que haveria quebra do princípio da continuidade, caso registrada a Carta de Adjudicação. No que toca ao ITBI, asseverou que é devido quando do aperfeiçoamento da cessão e deve ser recolhido, também, em razão da adjudicação.

O MM. Juiz Corregedor Permanente acolheu as ponderações do Oficial do Registro de Imóveis e manteve a recusa do registro.

Inconformados com a respeitável decisão, os interessados interpuseram, tempestivamente, o presente recurso. Alegam que não há necessidade de inclusão dos cedentes no polo passivo da ação de adjudicação compulsória, citando doutrina e jurisprudência, do Superior Tribunal de Justiça. Afirmam, também, a não incidência do ITBI em relação às cessões, visto que isso implicaria retroatividade tributária, defendendo que o fato gerador do imposto ocorre com a transmissão da posse do imóvel aos promitentes cessionários.

A Doutra Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo provimento do recurso.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Em primeiro lugar, é preciso assentar que a Carta de Adjudicação, embora título judicial, não está imune ao exame de seus requisitos para registro.

Ricardo Arcoverde Credie, em obra específica sobre o tema, observa:

“Uma primeira questão nos ocorre: os atos administrativos decorrentes das sentenças constitutivas, da assim dita execução imprópria destas sentenças (representados por certidões, mandados ou cartas de sentença), obrigam o oficial do registro de Imóveis a proceder ao ato registral?”

Evidente que não.

A sentença, de per si, não transfere o domínio, como os atos de expropriação de mesmo nome ocorrentes em outros procedimentos também não o transferem, posto que sempre dependentes do registro. Somente o efeito translativo do registro imobiliário, como frisamos linhas atrás, é que efetivamente transfere a propriedade.

Se o vendedor promete outorgar a escritura, na hipótese de descumprimento o Estado só faz emitir declaração de vontade com o mesmo efeito do ato não praticado...

É correto que, nessa ordem de idéias, expedida carta de sentença, mandado ou simples do ato decisório e respectivo trânsito em julgado, não está o serventuário do Registro de Imóveis obrigado a transcrever tal título. Se ocorrer qualquer circunstância impeditiva, poderá ele solicitar que o interessado a supra, ou poderá, ainda, fazer instaurar processo de dúvida, sendo o caso.” (Adjudicação Compulsória, 9ª edição, Malheiros, 2004, p. 90)

Pois bem. Da matrícula de fl. 23, verifica-se que o proprietário era Messias Pinto Lopes. Ele compromissou o imóvel à venda para Joaquim Simões Pessoa e sua esposa. Esses, por sua vez, prometeram ceder e transferir o bem para Antonio de Oliveira e sua esposa, que, por fim, prometeram ceder e transferir o bem para o falecido Rolands Sture, de quem os interessados são, respectivamente, meeira e herdeiros. A ação de adjudicação compulsória foi ajuizada em face do proprietário, que consta da matrícula, Messias Pinto Lopes.

A questão, no que toca ao princípio da continuidade, é saber se há necessidade da inclusão dos cedentes no polo passivo da adjudicação compulsória. E a resposta é positiva.

A ação de adjudicação compulsória, de natureza pessoal, tem por fim, não obtida a outorga da escritura, suprir a declaração de vontade do vendedor. A sentença, de caráter constitutivo, suprimindo essa vontade, é, em tese, título hábil ao registro.

Cuida-se, aqui, de diversas cessões registradas. Portanto, como bem apontado na sentença, *“a ação de adjudicação compulsória tinha de ter sido dirigida não só contra o dono (para que fosse suprida a*

declaração de vontade necessária à transmissão do domínio), como também contra os promitentes cedentes (para que, suprida a sua vontade, também se consumasse, de fato, a efetiva cessão dos direitos decorrentes do compromisso de compra e venda)."

É imprescindível, para que não haja quebra da continuidade, que haja o suprimento da vontade, também, dos cedentes, o que se faz, necessariamente, com sua inclusão no polo passivo da adjudicação.

Os recorrentes também citaram a obra Ricardo Arcoverde Credie em seu recurso. Mas fizeram-no, por má-fé ou desatenção, de maneira incompleta. Note-se o trecho por eles citado:

"Legitimado ativo ordinariamente também é o cessionário dos direitos à compra, a quem foi previamente transferido o interesse na provocação e obtenção dos resultados uteis da atividade jurisdicional, ao qual a jurisprudência proclama o direito de pleitear a adjudicação compulsória diretamente do promitente vendedor, e não do cedente."

Esse foi o trecho por eles citado, tirado de fl. 59. O que eles não citaram, porém, foi o que vem logo em seguida:

*"Então, pleiteia-se a adjudicação compulsória diretamente do titular do domínio, o promitente vendedor. Estando irregistrado o instrumento de cessão, cabe o ajuizamento da ação quando o promissário vendedor exigir a presença do cedente do compromisso quando anuente na escritura definitiva: ao juiz caberá valorar os limites entre a prudência do vendedor e sua resistência àquele ato, sem descurar da verificação da idoneidade da cessão. **Diferentemente será quando a cessão estiver registrada; aí, por causa do princípio da continuidade dos atos do registro de Imóveis, é necessária a anuência do cedente na escritura definitiva, devendo ele, conseqüentemente, ser demandado com o titular do domínio, ambos no polo passivo da relação processual, para que também sua eventual omissão seja suprida sentencialmente.**" (ob. cit, p. 59/60, grifo meu)*

Ora, é exatamente esse o caso dos autos. As cessões estão registradas, motivo pelo qual era imprescindível a inclusão dos cedentes no polo passivo. É a própria doutrina citada pelo recorrente, com acerto, que o diz.

Não impressiona o precedente trazido pelo interessado, oriundo do Superior Tribunal de Justiça, pois, naquele caso, ao que parece, os instrumentos particulares de compra e venda, através dos quais houve as cessões do imóvel, não estavam registrados. A questão resolvida, portanto, foi de cunho processual – desnecessidade de litisconsórcio -, não resvalando no exame do princípio registral da continuidade.

Por fim, no que pertine ao recolhimento do ITBI, tem razão o MM. Juiz sentenciante ao afirmar que o imposto incidirá ao tempo em que as cessões, correspondentes às promessas de compra e venda, forem supridas, o que só ocorrerá na hipótese de correto ajuizamento da adjudicação compulsória.

Nesses termos, pelo meu voto, à vista do exposto, nego provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Disponibilizado pelo TJSP em 25.03.2014)