



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0024.12.351410-1/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 29/05/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 04/06/2014

Cidade: Belo Horizonte (3º SRI)

Estado: Minas Gerais

Relator: Duarte de Paula

Ementa

SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE IMÓVEIS - ESCRITURA DE RE-RATIFICAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - ALEGAÇÃO DE ERRO MATERIAL - MUDANÇA SUBSTANCIAL NO OBJETO DO NEGÓCIO JURÍDICO - ALTERAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DOS IMÓVEIS - IMPOSSIBILIDADE. - A suscitação de dúvida é um procedimento de natureza administrativa, regulado nos art. 198 e seguintes da Lei 6.015/73, através do qual o Oficial do Registro de Imóvel submete à apreciação do Juiz de Direito dúvida acerca de entendimentos divergentes entre o registrador e o apresentante. - Não estando a alteração do nome dos proprietários dos apartamentos do condomínio dentre as hipóteses descritas no art. 213 da Lei 6.015/73 para a ratificação do registro do imóvel, deve ser julgada procedente a dúvida suscitada pelo oficial do registro de imóvel, determinando que se abstenha de promover a alteração com base no documento apresentado pelos interessados, exigindo-se a apresentação de escritura de permuta pelos mesmos, para que se atenda ao princípio da continuidade do registro.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.12.351410-1/001

Relator: Des.(a) Duarte de Paula

Relator do Acórdão: Des.(a) Duarte de Paula

Data do Julgamento: 29/05/2014

Data da Publicação: 04/06/2014

EMENTA: SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE IMÓVEIS - ESCRITURA DE RE-RATIFICAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - ALEGAÇÃO DE ERRO MATERIAL - MUDANÇA SUBSTANCIAL NO OBJETO DO NEGÓCIO JURÍDICO - ALTERAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DOS IMÓVEIS - IMPOSSIBILIDADE.

- A suscitação de dúvida é um procedimento de natureza administrativa, regulado nos art. 198 e seguintes da Lei 6.015/73, através do qual o Oficial do Registro de Imóvel submete à apreciação do Juiz de Direito dúvida acerca de entendimentos divergentes entre o registrador e o apresentante.

- Não estando a alteração do nome dos proprietários dos apartamentos do condomínio dentre as hipóteses descritas no art. 213 da Lei 6.015/73 para a ratificação do registro do imóvel, deve ser julgada procedente a dúvida suscitada pelo oficial do registro de imóvel, determinando que se abstenha de

promover a alteração com base no documento apresentado pelos interessados, exigindo-se a apresentação de escritura de permuta pelos mesmos, para que se atenda ao princípio da continuidade do registro.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.12.351410-1/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): CRISTINA MOREIRA COTTA, CHARLES GERMANO CHATTI E OUTRO(A)(S), CARLA MARIA DE VARGAS LEONARDO PEREIRA - INTERESSADO: OFICIAL CARTÓRIO 3º OFÍCIO REG IMÓVEIS BELO HORIZONTE

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. DUARTE DE PAULA, RELATOR.

DES. DUARTE DE PAULA (RELATOR)

VOTO

Suscitou a OFICIAL DO 3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, dúvida perante o M. M. Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte, em razão de requerimento de averbação de escritura de re-ratificação de convenção de condomínio do Ed. Cristina, solicitação feita por CARLA MARIA VARGAS LEONARDO PEREIRA, CRISTINA MOREIRA COTTA e CHARLES GERMANO CHATTI.

Afirma a suscitante que os interessados apresentaram escritura pública de re-ratificação da convenção de condomínio o Edifício Cristina, anteriormente registrado sob o nº 6.084 do Livro 3 Auxiliar, afirmando que a escritura inicial continha erro material, pois o apartamento 101 que tinha fração ideal de 0,14332 do lote 9, do quarteirão 65, do bairro Ouro Preto, matriculado sob o nº 112.119 foi registrado em nome de CRISTINA MOREIRA COTTA, quando a real proprietária é CARLA MARIA VARGAS LEONARDO PEREIRA. Já o apartamento 102, com fração ideal de 0,18686 do lote 9, do quarteirão 65, do bairro Ouro Preto, matriculado sob o nº 112.120, foi registrado em nome de CARLA MARIA VARGAS LEONARDO PEREIRA, enquanto sua real proprietária era e é CRISTINA MOREIRA COTTA. Afirmou, no entanto, a suscitante que o registro do título anteriormente apresentado tornou definitivo o assento, motivo pelo qual entendeu não ser título hábil para promover as alterações a simples escritura de re-ratificação da Convenção de Condomínio, tendo, assim, exigido dos solicitantes a apresentação de escritura pública de permuta dos imóveis em questão, observadas as exigências legais, já que a mudança pretendida implica em mutação substancial no objeto do negócio jurídico realizado.

Devidamente notificados (f.08), os interessados não apresentaram impugnação (certidão f. 45-verso).

Por sentença (f. 46/49), a MM. Juíza a quo julgou procedente a dúvida, recomendando ao Oficial do Cartório do Terceiro Ofício de Registro de Imóveis que se abstenha de promover o registro pretendido até que sejam cumpridas as exigências legais.

Inconformados, insurgem-se os interessados, através da presente apelação de f. 50/54, acompanhada do preparo de f.57/58.

Não foram apresentadas contrarrazões pelo Ministério Público na primeira instância.

Instada a se manifestar, às f. 69/70, a douta Procuradoria-Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso.

É este o relatório.

Conheço do recurso, pois presentes os seus pressupostos de admissibilidade.

Pretendem os apelantes a reforma da r. sentença, alegando que a permanência desta exigindo a realização de permuta para correção do erro material ocorrido ensejaria a reincidência no pagamento de impostos, nas mesmas proporções já pagas pelas partes, o que se dissociada dos princípios constitucionais da razoabilidade e proporcionalidade. Sustentam ter ocorrido erro material ao atribuir a propriedade ao apartamento 101 e 102 do Edifício Cristina, sendo providenciado após a verificação de tal erro material junto a todos os condôminos as competentes rerratificações necessárias, sendo tais documentos enviados ao registro, que exige a escritura de permuta, que faria incidir o ITBI, já foi quitado pelos interessados por ocasião da compra, implicando ainda em dissociação da verdade real, pois não houve permuta de imóveis, mas apenas erro material quando da indicação das frações ideais e dos apartamentos, impondo-se a improcedência da dúvida suscitada.

Sabe-se que a suscitação de dúvida é um procedimento de natureza administrativa, regulado nos art. 198 a 204 da Lei 6.015/73, através do qual o Oficial de Registro de Imóveis submete a apreciação do Juiz de Direito competente a questão, em virtude de existência de entendimentos divergentes entre o registrador

e o apresentante, a fim de verificar a necessidade de cumprimento de exigências legais para registrar o título apresentado, pois não compete aos notários e registradores efetuar valoração de declarações, mas apenas realizar análise formal dos documentos que lhes são apresentados.

No caso dos autos, a divergência entre registrador e os ora apelantes ocorre em razão de entender o registrador haver a necessidade de realização de escritura de permuta para alterar os registros dos apartamentos 101 e 102 do Edifício Cristina, tendo em vista, em seu entendimento, incorrer a alteração dos nomes dos proprietários em mutação substancial do objeto do negócio jurídico realizado, visto já ter surtido efeitos legais a convenção inicialmente registrada, enquanto entendem os apelantes apenas ter ocorrido erro material ao registrar a convenção de condomínio, que não necessitaria de realização de nova escritura de permuta para ser corrigida, bastando a rerratificação da convenção.

Ocorre, entretanto, que se verifica dos autos, de fato, a impossibilidade de proceder à mera retificação registral administrativa para se "corrigir o erro material" alegado pelos apelantes.

Nesse esteio, cumpre asseverar que prevê a Lei 6.015/73 as hipóteses de retificação do registro, dispondo in verbis:

"Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

b) indicação ou atualização de confrontação; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)"

Dito isso, verifica-se que dentre as hipóteses de retificação do registro não se incluem a alteração do nome de proprietários do imóvel.

Nesse caso, não se pode negar que o registro da convenção de condomínio originária ensejou seus efeitos, que implicaram na abertura dos novos números de matrículas dos imóveis que constituem o condomínio, cuja propriedade não pode simplesmente ser retificada, para trocar os nomes dos proprietários originais.

Conforme se verifica dos autos, a instituição do condomínio foi registrada em 13/04/2012, tendo sido nela consignada a divisão das frações ideais do terreno em que foi feita a edificação, descrita às f. 13 dos autos, em que consta como proprietária do apartamento 101, CRISTINA MOREIRA COTTA e seu marido, enquanto a proprietária do apartamento 102 seria CARLA MARIA VARGAS LEONARDO PEREIRA e seu marido, ocorrendo a remissão em 06/08/2012 à abertura dos novos números de matrículas dos apartamentos construídos.

Inegável, portanto, que o registro da convenção e da instituição do condomínio surtiu seus devidos efeitos, pois apenas em 07/12/2012, conforme o documento de f. 14, é que foi efetuado o protocolo do pedido de re-ratificação da instituição e convenção do condomínio, que ensejou a presente dúvida.

Com efeito, difícil se faz crer que as partes demoraram oito meses após a instituição do condomínio com a divisão das unidades para perceber a existência de um erro material em um documento tão importante para a aquisição da propriedade, como é o registro do imóvel, principalmente quando se verifica que após a instituição do condomínio em abril de 2012, ocorreu a abertura das novas matrículas dos apartamentos do condomínio em agosto de 2012, e mesmo assim apenas quatro meses depois, em dezembro de 2012, é que vieram as partes a perceber o que agora chamam de "erro material" apresentando o pedido de re-ratificação.

Cumpre, ademais, asseverar que a escritura de convenção do condomínio em que se baseou o registro

de imóveis foi também trazida aos autos às f. 15/16verso, e dela constou o mesmo nome de proprietários para os respectivos apartamentos.

Nesse esteio, não há como negar que a escritura que instituiu o condomínio e sua divisão, bem como o documento que permitiu a abertura das respectivas matrículas dos apartamentos teve consolidados seus efeitos, sendo incapaz de autorizar sua alteração a mera escritura de rerratificação do condomínio, como pretendido pelos apelantes, sendo, assim, procedente a recusa do oficial em efetuar a pretendida "correção" do registro, já que não poderia desprezar os efeitos dos registros anteriores e nem refazê-los mais de meses depois.

Nesse sentido, já teve oportunidade de decidir este egrégio TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS:

"APELAÇÃO CÍVEL - DÚVIDA - REGISTRO DE IMÓVEIS - AVERBAÇÃO - ESCRITURA DE RERATIFICAÇÃO - ALTERAÇÃO DOS ADQUIRENTES DO BEM - CÔNJUGE - REGIME DO CASAMENTO - IMPOSSIBILIDADE - VEDAÇÃO LEGAL. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. I - A suscitação de dúvida, regulada pela Lei 6.015/73, tem como objetivo obter a manifestação do Juiz de Direito acerca da divergência de entendimentos entre o Oficial de Registro e o apresentante. II - Inexistente, dentre as hipóteses insertas no artigo 213 da Lei 6015/73, que trata das retificações do registro ou da averbação, a alteração dos adquirentes do bem, é de ser julgada procedente a dúvida apresentada." (Apelação Cível 1.0702.09.562134-9/001, Relator(a): Des.(a) Bitencourt Marcondes, 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/04/2011, publicação em 08/06/2011)

Assim, não assiste razão aos apelantes em pretender a alteração do registro imobiliário, apenas com base em escritura de rerratificação da convenção do condomínio, quando se faz necessária para alteração dos nomes dos proprietários dos imóveis a lavratura de nova escritura de permuta, para se manter a continuidade do registro imobiliário.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso, mantendo a r. sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas recursais pelos apelantes.

DES. DÁRCIO LOPARDI MENDES (REVISOR) - De acordo com o Relator.

DESA. HELOISA COMBAT - De acordo com o Relator.

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"