



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0003976-17.2012.8.26.0415

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 15/08/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Palmital

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEL – DÚVIDA – CARTA DE SENTENÇA EXTRAÍDA DOS AUTOS DE AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – EXAME FORMAL E RESTRITO AOS ASPECTOS EXTRÍNSECOS DO TÍTULO – CITAÇÃO DE APENAS ALGUNS DOS TITULARES DO DOMÍNIO DO IMÓVEL E DIVERGÊNCIA ENTRE A ÁREA DESCRITA NO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E A ÁREA DESCRITA NA MATRÍCULA – OFENSA AOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E DA ESPECIALIDADE OBJETIVA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 0003976-17.2012.8.26.0415**, da Comarca de **Palmital**, em que é apelante **ARTUR DE OLIVEIRA**, é apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE PALMITAL**.

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, 15 de agosto de 2014.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 0003976-17.2012.8.26.0415

Apelante: Artur de Oliveira

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

Voto nº 34.070

REGISTRO DE IMÓVEL – DÚVIDA – CARTA DE SENTENÇA EXTRAÍDA DOS AUTOS DE AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – EXAME FORMAL E RESTRITO AOS ASPECTOS EXTRÍNSECOS DO TÍTULO – CITAÇÃO DE APENAS ALGUNS DOS TITULARES DO DOMÍNIO DO IMÓVEL E DIVERGÊNCIA ENTRE A ÁREA DESCRITA NO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E A ÁREA

DESCRITA NA MATRÍCULA – OFENSA AOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E DA ESPECIALIDADE OBJETIVA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença da MMª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Palmital, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a recusa de registro da carta de sentença extraída dos autos da ação de adjudicação compulsória, em razão da não citação de todos os titulares do domínio do imóvel, o que ofende o princípio da continuidade, e da ausência de autenticação das cópias que instruem o título pelo Supervisor do Ofício Judicial.

O apelante menciona precedente do Conselho Superior da Magistratura n o sentido de que a qualificação feita pelo oficial do registro não é irrestrita e deve se restringir ao exame dos elementos extrínsecos do título judicial, sem promover incursão nos atos processuais e sobre o mérito da decisão que o embasa. Diz que conquanto o lote que lhe foi vendido pertencesse a um condomínio, sua posse exclusiva, e dos vendedores, localizada sobre a área, está consolidada há mais de vinte anos, em razão da divisão de fato dos lotes realizada entre os condôminos. Em relação às cópias autenticadas, afirma que o Supervisor do Serviço Judiciário certificou no título que estas foram xerocopiadas, autenticadas e rubricadas por ele.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Incontroverso que o título judicial submete-se à qualificação pelo oficial registrador, a exemplo de qualquer outro título, e que o exame é restrito aos aspectos formais e extrínsecos, o que é afirmado pelo próprio apelante, afirmando este, contudo, que o exame de questão processual atinente à ação de adjudicação compulsória, relacionada à citação, extrapola o âmbito da análise que deve ser feita, porque não compete ao oficial fiscalizar o ato processual.

Ocorre que não se trata propriamente de fiscalização do ato processual e sim de verificação da observância dos princípios que devem nortear os registros públicos, tais como o da legalidade, da continuidade e da especialidade objetiva.

Consoante lições de Afrânio de Carvalho, o Oficial tem o dever de proceder ao exame da legalidade do título e apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e sua formalização instrumental (Registro de Imóveis, editora Forense, 4ª edição).

O exame da legalidade consiste na aceitação para registro somente do título que estiver de acordo com a lei.

Indispensável, pois, observar os artigos 176 e 225, §2º, da Lei de Registros Públicos, que consagram os princípios da continuidade e da especialidade, aquele corolário deste.

Com efeito, o princípio da especialidade objetiva, contido no art. 176 da Lei n. 6.015/73, exige a identificação do imóvel como um corpo certo, permitindo o encadeamento dos registros e averbações subsequentes, em conformidade ao princípio da continuidade.

De acordo com o conceito de Afrânio de Carvalho, na mesma obra acima mencionada, *“O princípio da especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado”, e, ao se referir ao mandamento da individuação do imóvel lançado no regulamento dos registros públicos, consigna que “Além de abranger a generalidade dos atos, contratuais e judiciais, o mandamento compreende também a generalidade dos imóveis, urbanos e rurais, exigindo a cabal individuação de todos para a inscrição no registro.” e que “A sua descrição no título há de conduzir ao espírito do leitor essa imagem. Se a escritura de alteração falhar nesse sentido, por deficiência de especialização, terá de ser completada por outra de rerratificação, que aperfeiçoe a figura do imóvel deixada inacabada na primeira. Do contrário, não obterá registro.”*

O mesmo doutrinador preleciona que *“O princípio da continuidade, que se apoia no de especialidade, quer dizer que, 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.”*

Ainda, de acordo com o mesmo doutrinador:

“...importa lembrar que o título atual só é admissível no registro quando aí encontre outro pretérito a que possa ligar-se: o encadeamento há de ser ininterrupto. Essa afirmação não é senão um corolário de preceito latente do sistema, por mim realçado no anteprojeto atrás aludido, segundo o qual a pré-inscrição de titular antigo é indispensável à inscrição de novo titular.” (Revista dos Tribunais 643/20 – “Títulos Admissíveis no Registro”).

No caso vertente, o registro perseguido comprometeria o exato encadeamento subjetivo das sucessivas transmissões e aquisições de direitos reais imobiliários, porque de acordo a matrícula do imóvel e que é

de número 8.699 (fls.29/31) a titularidade do domínio pertence à Carmela Furtado Pereira, João Pereira Júnior e sua mulher Roselene Aparecida Zanardo Pereira, Paulo Cesar Alves Pereira, Antônio Pereira e sua mulher Zenaide Martins Pereira, Alceu Pereira e sua mulher Terezinha Mendes Pereira, Irene Marquezani Pereira, Espólio de José Luiz de Oliveira e Paulo Rogério da Silva Oliveira, além de a área total e que de acordo com o “R.5” foi objeto de loteamento, ser diversa do compromisso de compra e venda objeto da ação de adjudicação compulsória.

Com efeito, o título objeto da ação de adjudicação compulsória é um contrato particular de compromisso de compra e venda, cuja área nele descrita está inserida em área maior e que é de titularidade do domínio de todas as pessoas acima mencionadas e não apenas daqueles que constam no título como vendedores, motivo pelo qual era indispensável a citação de todos na referida demanda, em observância ao princípio da continuidade, porém, mesmo que tal providência fosse tomada, ainda assim o registro do título não seria possível, porque a área descrita não coincide com a área descrita na matrícula número 8.669, o que fere o princípio da especialidade objetiva.

Quanto às cópias que instruíram a carta de sentença, verifica-se, não obstante tenha o advogado do apelante apostado no verso delas a autenticação, nos termos do inciso IV do artigo 365 do Código de Processo Civil, verifica-se que o Supervisor de Serviço do 1º Ofício Judicial da Comarca de Palmital não só fez constar a fls. 4 que “...é expedida a favor dos interessados a presente **CARTA DE SENTENÇA**, constituída por 09 (nove) peças dos autos do processo, as quais foram xerocopiadas, autenticadas e rubricadas, que adiante seguem e desta ficam fazendo parte integrante,” como efetivamente as autenticou e rubricou, mediante aposição de número ao lado de cada rubrica, na parte lateral direita de cada cópia, o que é suficiente ao cumprimento das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, razão pela qual esta exigência foi indevida.

À vista do exposto, nego provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 04/09/2014)