



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 3005724-43.2013.8.26.0562

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 22/09/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Santos (2º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – HERANÇA VACANTE – CARTA DE ADJUDICAÇÃO – OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – AQUISIÇÃO DERIVADA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 3005724-43.2013.8.26.0562**, da Comarca de **Santos**, em que é apelante **UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA “JÚLIO MESQUITA FILHO”**, é apelado **2º 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 **RENATO NALINI (Presidente)**, **EROS PICELI**, **GUERRIERI REZENDE**, **ARTUR MARQUES**, **PINHEIRO FRANCO** e **RICARDO ANAFE**.

São Paulo, 22 de setembro de 2014.

ELLIOT AKEL, Relator

Apelação Cível nº 3005724-43.2013.8.26.0562

Apelante: Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” - UNESP

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos

Voto nº 34.034

REGISTRO DE IMÓVEIS – HERANÇA VACANTE – CARTA DE ADJUDICAÇÃO – OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – AQUISIÇÃO DERIVADA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Cuida-se de apelação contra a sentença de fls. 129/133, que julgou procedente a dúvida e reconheceu a impossibilidade de registro de carta de adjudicação expedida em favor da UNESP, por ofensa ao princípio da continuidade.

Sustenta, a apelante, que a adjudicação é forma originária da propriedade, de forma que seriam desnecessários os registros dos documentos que instrumentalizaram as sucessivas cessões de direito

envolvendo o imóvel até o último cessionário, que o legou em testamento para Marli Damásio, cuja herança foi declarada vacante, tendo então o imóvel sido adjudicado à UNESP (fls. 141/145).

A Doutra Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 156/158).

É o relatório.

O imóvel adjudicado à recorrente não está registrado, na matrícula, em nome de Agostinho Dias Figueiredo, que o legou à Marli Damásio.

Por essa razão, precisariam vir a registro os títulos pelos quais o imóvel chegou ao domínio do testador. Do contrário restaria ofendido o princípio da continuidade:

“Segundo o princípio da continuidade, os registros devem ser perfeitamente encadeados, de forma que não haja vazios ou interrupções na corrente registraria. Em relação a cada imóvel deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará o registro ou averbação de um direito se o outorgante dele figurar no registro como seu titular.

*Destarte, nenhum registro pode ser feito sem que se tenha previamente registrado o título anterior, do qual dependa (art 237 da Lei 6.015/1973). Da mesma forma, dispõe o art. 195 do mesmo diploma legal que, ‘se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro’” (LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos – Teoria e Prática**, 5ª ed., São Paulo: Saraiva, 2014, p. 325).*

Como assinalado pelo douto Procurador de Justiça a fl. 157, não há como se pretender que a adjudicação seja considerada um modo originário de aquisição de propriedade de modo a se dispensar a observação do princípio da continuidade.

Nesse sentido, negando acesso de carta de adjudicação ao fôlio real:

Registro de Imóveis – Dúvida inversa julgada improcedente – Negativa de registro de carta de adjudicação – Título de origem judicial que também está sujeito à qualificação – Imóvel que não estava em nome do autor da herança – Violação do princípio da continuidade – Princípio da cindibilidade do título – Certidão negativa de débito que traz dúvidas a respeito da identificação do imóvel – Recurso não provido (CSMSP – Apelação Cível 990.10.247.068-7, Rel. Des. Munhoz Soares, j. 14.09.2010).

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de adjudicação expedida em ação de arrolamento – Acesso negado pelo Oficial – Totalidade do imóvel adjudicada ao companheiro da falecida – Inexistência de prova de que a irmã da “de cujus” tenha renunciado à sua parte na herança – Dúvida julgada improcedente pelo MM, Juiz Corregedor Permanente – Restabelecimento da recusa de registro necessária – Aplicação do que dispõe o art. 1.790, III, cc. art. 1.829, IV, do Código Civil – Necessária observância do princípio da legalidade estrita – Ofensa ao princípio da continuidade – Recurso provido (CSMSP – Apelação Cível 990.10.270.315-0, Rel. Des. Munhoz Soares, j. 23.11.2010).

Não se olvida que precedente recente deste Conselho (Apelação Cível nº 0007969-54.2010.8.26.0604, Relator Des. José Renato Nalini) considerou a **arrematação** como modo originário de aquisição. Entretanto, a solução dada foi bastante peculiar e relacionada à responsabilidade tributária, como forma de se reconhecer a inexistência de obrigação do arrematante por débitos anteriores, raciocínio que não pode ser estendido para dispensar a observância dos princípios registraes, notadamente os da continuidade e da especialidade subjetiva.

Ademais, no caso dos autos não se está a tratar de arrematação ou, sequer, de adjudicação ocorrida em processo de execução por dívida. Bem ao contrário, a carta de adjudicação cujo registro se negou foi expedida em favor da recorrente por força da vacância da herança deixada por Marli Damásio.

Como destaca Josué Modesto Passos, “diz-se originária a aquisição que, em seu suporte fático, é independente da existência de um outro direito; derivada, a que pressupõe, em seu suporte fático, a existência do direito por adquirir” (PASSOS, Josué Modesto. **A arrematação no registro de imóveis: continuidade do registro e natureza da aquisição**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 111).

No caso, o imóvel foi adjudicado à UNESP porque a legatária faleceu sem deixar herdeiros. Não há como se negar que a existência do direito da UNESP pressuponha a existência do direito de Marli.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 29/09/2014)

