



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 0013045-15.2015.8.26.0562

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 02/06/2016

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** Santos (3º SRI)

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Manoel de Queiroz Pereira Calças

## Ementa

Registro de Imóveis – Recusa de ingresso de carta de adjudicação – Aplicabilidade do princípio da continuidade – Imóvel registrado em nome de terceiros – modo derivado de aquisição da propriedade – Óbice ao ingresso da carta – Exigência mantida. Apresentação de certidão de casamento do detentor dos direitos de compromissário comprador – Correta qualificação do titular de direito inscrito – Especialidade subjetiva – Exigência mantida. Dúvida procedente – Apelação desprovida.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

**Apelação nº 0013045-15.2015.8.26.0562**

**Registro: 2016.0000428645**

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 0013045-15.2015.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que são partes é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UNIVERSO PALACE, é apelado 3º 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 Relator, que integra este Acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP E SALLES ABREU.

São Paulo, 2 de junho de 2016.

**PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR**

**Apelação nº 0013045-15.2015.8.26.0562**

**Apelante: Condomínio Edifício Universo Palace**

**Apelado: 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos**

**Voto nº 29.224.**

***Registro de Imóveis – Recusa de ingresso de carta de adjudicação – Aplicabilidade do princípio da continuidade – Imóvel registrado em nome de terceiros – modo derivado de aquisição da propriedade – Óbice ao ingresso da carta – Exigência mantida.***

***Apresentação de certidão de casamento do detentor dos direitos de compromissário comprador – Correta qualificação do titular de direito inscrito – Especialidade subjetiva – Exigência mantida.***

***Dúvida procedente – Apelação desprovida.***

Trata-se de recurso de apelação interposto por Condomínio Edifício Universo Palace contra a sentença de fls. 60/64, que manteve a recusa do registro de carta de adjudicação em virtude da ausência de: a) registro de título aquisitivo em nome do executado, José Roberto Scarpari; b) certidão de casamento em nome de Flávio Snell, detentor dos direitos de compromissário comprador; e c) certidão de casamento em nome do executado.

Sustenta o apelante: a) que a dívida de condomínio tem natureza *propter rem*; b) que é impossível o registro prévio de título aquisitivo em nome do executado; e c) que o executado está devidamente qualificado em diversas petições que integram o título, sendo desnecessária a apresentação de sua certidão de casamento (fls. 68/74).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 84/87).

É o relatório.

A carta de adjudicação de fls. 18/35, relativa ao apartamento nº 1.221 do Condomínio Universo Palace, foi prenotada no 3º Registro de Imóveis de Santos em 22 de junho de 2015 (fls. 15).

A recusa ao registro, conforme nota devolutiva de fls. 4, se baseou na falta de continuidade e na ausência de apresentação de certidões de casamento em nome do executado e do detentor dos direitos de compromissário comprador.

Corretas as exigências formuladas.

A análise da certidão acostada a fls. 16/17 revela que o apartamento nº 1.221 do Condomínio Edifício Universo Palace é de propriedade Sebastiano Appi e de Egle Sollazzini Appi e que Flávio Snell detém os direitos de compromissário comprador relativos ao bem.

Já o título judicial levado a registro adjudicou ao condomínio apelante, em ação de cobrança de condomínio, os direitos que José Roberto Scarpari possuía sobre o bem (fls. 43).

A desqualificação do título judicial se impunha por afronta ao princípio da continuidade. Dispõe o artigo 195 da Lei nº 6.015/73:

*Art. 195 - 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.*

Ora, se os direitos relativos ao imóvel permanecem inscritos em nome de terceiros, sem qualquer menção ao executado, é imprescindível que, antes do registro da carta de adjudicação, seja registrado título que atribua ao devedor direitos sobre o bem.

Nesse sentido:

*“REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida julgada procedente - Carta de arrematação expedida em execução promovida em ação de cobrança de débitos condominiais - Ação de cobrança movida contra compromissário comprador do imóvel - Contrato de compromisso de compra e venda não registrado - Inexistência de decisão judicial, na fase de conhecimento ou de execução, imputando a responsabilidade do débito aos proprietários do imóvel - Princípio da continuidade - Registro inviável” (CSMSP - Apelação nº 1.230-6/9, Rel. Des. Munhoz Soares, j. em 16/3/2010).*

Nem se argumente que a arrematação é modo originário de aquisição de propriedade.

Embora essa tese tenha prevalecido neste Conselho Superior por um breve período, já no último biênio retomou-se o entendimento consolidado de que a adjudicação é modo derivado de aquisição da propriedade. Nesse sentido:

*“REGISTRO DE IMÓVEIS. Dúvida. Registro de carta de adjudicação. Modo derivado de aquisição da propriedade. Modificação do posicionamento anterior do Conselho Superior da Magistratura. Análise da natureza jurídica do ato de adjudicação. Fundamentos que não afastam a natureza derivada da transmissão coativa. Óbices ao registro mantidos. Omissão quanto à existência de reserva de usufruto e*

*instituição de cláusula de inalienabilidade sobre o imóvel adjudicado. Título que não descreve adequadamente o bem e é omissivo em relação à demarcação da reserva legal. Precedente da Corregedoria Geral da Justiça. Recurso não provido” (apelação nº 9000001-34.2013.8.26.0531, Rel. Des. Elliot Akel, j. em 07/10/2014).*

E se é modo derivado de aquisição da propriedade, o princípio da continuidade é plenamente aplicável, razão pela qual o encadeamento do título judicial com a informação que consta no registro deve ser observado.

Não vingam, ainda, a tese do recorrente de que a natureza *propter rem* do débito condominial altera esse panorama.

Com efeito, não se discute a natureza *propter rem* da dívida condominial, característica que torna proprietários posteriores ao surgimento da obrigação responsáveis por seu adimplemento. Todavia, isso não é suficiente nem para justificar o ingresso de título que desrespeita o princípio da continuidade, nem para autorizar o despojamento de bens pertencentes àqueles que sequer tomaram parte no processo judicial.

Nota-se que a par do óbice registrário, o ingresso do título judicial violaria os princípios do contraditório e da ampla defesa, porquanto os proprietários e o detentor dos direitos de compromissário comprador relativos ao imóvel não foram sequer citados na ação de cobrança de condomínio.

Já as exigências relacionadas à apresentação de certidão de casamento do executado e do detentor dos direitos de compromissário comprador encontram amparo no item 63 do Capítulo XX das Normas de Serviço, que tem a seguinte redação:

*“63. A qualificação do proprietário, quando se tratar de pessoa física, referirá ao seu nome civil completo, sem abreviaturas, nacionalidade, estado civil, profissão, residência e domicílio, número de inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF), número do Registro Geral (RG) de sua cédula de identidade ou, à falta deste, sua filiação e, sendo casado, o nome e qualificação do cônjuge e o regime de bens no casamento, bem como se este se realizou antes ou depois da Lei nº 6.515, de 26 de dezembro de 1977”.*

Ainda que o item acima transcrito se refira ao proprietário, não há motivo para que o detentor dos direitos de compromissário comprador seja tratado de modo diverso.

A correta qualificação do titular de direito inscrito decorre do princípio da especialidade subjetiva e implica, de acordo com o item 63 do Capítulo XX das Normas, a obrigatória referência ao nome de seu cônjuge e ao regime de bens de seu casamento.

Ante o exposto, nego provimento à apelação.

**PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator**

(Data de registro: 13/06/2016)