

Dados Básicos

Fonte: 2012/112716

Tipo: Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 20/12/2012

Data de Aprovação: 08/01/2013

Data de Publicação: 31/01/2013

Estado: São Paulo

Cidade: São Paulo

Relator: Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Legislação: Art. 246, do Código Judiciário e art. 250, da Lei nº 6.015/73.

Ementa

Registro de Imóveis – Cancelamento de registro – Inexistência de documento hábil e de requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado – Necessidade de ação na via judicial – Recurso não provido.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO CG Nº 2012/112716 (05/2013-E)

Autor do Parecer: Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Corregedor: José Renato Nalini

Data do Parecer: 20/12/2012

Data da Decisão: 08/01/2013

Registro de Imóveis – Cancelamento de registro – Inexistência de documento hábil e de requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado – Necessidade de ação na via judicial – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por J contra a r. decisão de fls. 26/27, que indeferiu o cancelamento das averbações n.ºs 1, 3 e 4, da matrícula n.º XXX, do XXX, por reputar necessário processo contencioso no qual seja discutido o alegado inadimplemento contratual, dando-se oportunidade ao compromissário comprador de se defender.

Contrarrazões às fls. 46.

A D. Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 51/53).

É o relatório.

Opino.

De início, observe-se que o recurso de apelação é incabível na espécie haja vista que o ato pretendido pelo recorrente é passível de averbação e não de registro em sentido estrito.

Nada impede, contudo, que o recurso seja conhecido como administrativo, na forma do art. 246, do Código Judiciário, aplicando-se a fungibilidade.

O recorrente, na qualidade de herdeiro do casal P e J, proprietários do imóvel, requereu ao XXX o cancelamento das averbações n.ºs 1, 3 e 4, da matrícula n.º XXX, ao argumento de que o cessionário da promessa de cessão não efetuou o pagamento estipulado na cláusula 5ª, o que deu ensejo à aplicação da rescisão prevista na cláusula 9ª.

Afirma, ainda, que o cancelamento é possível sem o comparecimento da parte alegadamente inadimplente porque o contrato foi firmado antes da vigência da Lei n.º 6.015/73, bem como em razão do teor do art. 250, III, da mesma lei.

O cancelamento está disciplinado no art. 250, da Lei de Registros Públicos:

Far-se-á o cancelamento:

I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil.

IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.

O fato de o contrato ser anterior à Lei nº 6.015/73 (fls. 11/14) não o torna imune a ela, em virtude do princípio *tempus regit actum*. Assim, requerido o cancelamento ao tempo de sua vigência, deve com ela estar de acordo, isto é, deve obedecer ao disposto no art. 250.

Mas, ao mesmo tempo em que o recorrente afirma não incidência da Lei de Registros Públicos, pede que o cancelamento ocorra na forma do inciso III, do art. 250 (fl. 02).

Ocorre que o cancelamento com base em referido inciso depende da apresentação de documento hábil que, no caso, como bem frisado na r. decisão recorrida, seria novo acordo de vontades por meio do qual os contratantes – o suposto inadimplente inclusive – ajustassem a rescisão do compromisso, sendo insuficiente, para essa finalidade, o próprio instrumento anterior já assinado pelas partes quando da celebração dele que deu ensejo aos registros ora questionados.

Diante da ausência do documento hábil e da alegação de que o compromissado não pagou a quantia devida fixada no contrato, outra alternativa não resta ao recorrente a não ser buscar, na via judicial – com a participação do compromissário comprador ou de quem o represente – primeiro o reconhecimento do inadimplemento contratual, cuja constatação é incabível nesta esfera administrativa, para que, em seguida, a cláusula 9ª do contrato, que traz a hipótese de rescisão contratual, seja aplicada por força de decisão judicial transitada em julgado.

É nesse sentido o r. parecer da ilustrada Procuradoria Geral de Justiça.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de V. Exa. é no sentido de que o recurso de apelação interposto seja recebido como administrativo, na forma do art. 246, do Código Judiciário, e que a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 20 de dezembro 2012.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão, Juiz Assessor Corregedoria

PROCESSO Nº 2012/112716 - SÃO PAULO - JOSÉ JOÃO VERGES BERNAL

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo o recurso de apelação interposto como administrativo, na forma do art. 246, do Código Judiciário, e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 08 de janeiro de 2013.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça

(D.J.E. de 31.01.2013)