

## Dados Básicos

Fonte: 0022489-08.2012.8.26.0100

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 07/02/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:25/03/2013

Estado: São Paulo

Cidade: São Paulo (12º SRI)

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Item 106 do Capítulo XX das NSCGJ e art. 167, item II, 5, da Lei nº 6.015/73.

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de Adjudicação – Falta de comprovação do estado civil dos adjudicados – Dado que implica na aferição do direito de propriedade – Violação do princípio da continuidade – Necessidade de retificação do título judicial para acesso ao fôlio real – Recurso não provido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 0022489-08.2012.8.26.0100, da Comarca da CAPITAL, em que éapelante REGINALDO LUIZ TURCI e apelado o 12º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores IVAN RICARDO GARISIO SARTORI, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ GASPAR GONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de

Justiça, WALTER DE ALMEIDA GUILHERME, Decano em exercício, SAMUEL ALVES DE MELO JÚNIOR, ANTÔNIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO e ANTÔNIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2013.

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 0022489-08.2012.8.26.0100

Apelantes: Reginaldo Luiz Turci

Apelado: 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

VOTO Nº 21.201

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de Adjudicação – Falta de comprovação do estado civil dos adjudicados – Dado que implica na aferição do direito de propriedade – Violação do princípio da continuidade – Necessidade de retificação do título judicial para acesso ao fôlio real – Recurso não provido.

Trata-se de dúvida inversa apresentada por Reginaldo Luiz Turci e Elisa Saeko Ishizaka Turci, em face da negativa de registro de Carta de Adjudicação extraída no processo de Adjudicação Compulsória que teve lugar perante a 3ª Vara Cível de São Miguel Paulista, referente ao imóvel objeto da matrícula nº 93.618.

O Registrador manifestou-se a fl. 46 dos autos.

Foi interposta apelação (fls. 56/58) em face da r sentença que reconheceu a impossibilidade do registro da Carta de Adjudicação, em razão de quebra dos princípios da continuidade e disponibilidade (fls. 52/53).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (a fls. 66/68).

É o relatório.

Sustentam os apelantes a possibilidade do registro por se cuidar de decisão judicial e diante da impossibilidade de cumprimento da exigência, pela dificuldade de localização da certidão de casamento dos vendedores, dada a deficiência dos serviços públicos. Pugnam por um julgamento por equidade.

O título judicial submete-se à qualificação registraria como qualquer outro (item 106 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça), não incorrendo em qualquer exame de conteúdo da decisão judicial, sendo tão somente apreciadas as formalidades extrínsecas da ordem e da conexão dos dados do título com o registro (Apelação Cível nº 681-6/9, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j . 26.4.07).

A hipótese em julgamento, cuida do registro carta de adjudicação expedida em favor dos apelantes.

Pelo que se depreende do registro constante na matrícula n. 93.618 (a fls. 18/19), o imóvel foi transmitido, por instrumento particular, no ano de 1986, a Paulo Roberto Nunes Bezerra, solteiro, e a Sônia Maria Soares, solteira. Posteriormente o bem foi dado em hipoteca à Caixa Econômica Federal, tendo sido mantida a qualificação dos proprietários, que expressamente constam como solteiros também neste ato.

Conforme bem observou o zeloso Registrador, o título judicial mencionou como casados os titulares de domínio, o que faz necessária a comprovação do casamento e o regime de bens adotado, para se apurar eventual direito de cada um (fls. 46).

De outra parte, como ressaltado na r sentença, a entrada de um título no fôlio real depende de perfeito encadeamento com o registro de origem. Essa continuidade afigura-se necessária para assegurar ao registro imobiliário segurança jurídica. Não se conhecendo o correto estado civil e o regime de bens do eventual casamento dos alienantes, a disponibilidade do bem fica comprometida (fl. 53).

Portanto, não se trata de mero formalismo a exigência feita pelo Registrador, sendo que da inconsistência do dado decorre consequência de ordem material, impossibilitando que seja relevada a falha apontada.

A D Procuradora de Justiça, em seu parecer, observa ainda que o nome da co-titular de domínio é diverso no título apresentado a registro, sendo imperiosa a sua adequação, cumprindo assim o disposto no artigo 167, item II, 5, da Lei 6.015/73.

Claro está que não se emite juízo de valor acerca da validade ou invalidade da decisão jurisdicional, apenas se coloca a impossibilidade do acesso ao fôlio real por meio do exame formal do título, que fere o princípio da continuidade registral.

Ante o exposto, pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso.

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

(D.J.E. de 25.03.2013)