



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70068558659

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 25/08/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 08/09/2016

Cidade: Porto Alegre (6º SRI)

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Gelson Rolim Stocker

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA SUSCITADA POR OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS. ORDEM JUDICIAL DE PENHORA DE BEM REGISTRADO EM NOME DE TERCEIRO. IMPOSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. I - Contrato de promessa de compra e venda não é prova hábil para provar a propriedade, que somente se efetiva por meio de escritura pública definitiva registrada no ofício de imóveis competente. II - Impossibilidade de registro de penhora em nome de terceiro, que sequer é parte da reclamatória trabalhista da qual a ordem de constrição foi emitida, sob pena de violação ao princípio da continuidade registral. Inteligência dos artigos 195 e 237 da Lei nº 6.015/73. APELO DESPROVIDO.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70068558659 (Nº CNJ: 0066059-04.2016.8.21.7000) – DÉCIMA SÉTIMA
CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE PORTO ALEGRE

Apelante: Ministério Público

Apelado: Registro de Imóveis da 6ª Zona

Interessado: Juliana Rodrigues de Oliveira Janez

Relator: Gelson Rolim Stocker

Data de Julgamento: 25/08/2016

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA SUSCITADA POR OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS. ORDEM JUDICIAL DE PENHORA DE BEM REGISTRADO EM NOME DE TERCEIRO. IMPOSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL.

I - Contrato de promessa de compra e venda não é prova hábil para provar a propriedade, que somente se efetiva por meio de escritura pública definitiva registrada no ofício de imóveis competente.

II - Impossibilidade de registro de penhora em nome de terceiro, que sequer é parte da reclamatória trabalhista da qual a ordem de constrição foi emitida, sob pena de violação ao princípio da continuidade registral. Inteligência dos artigos 195 e 237 da Lei nº 6.015/73.

APELO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento ao recurso de apelação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário (Presidente), os eminentes Senhores **DES.^a LIÉGE PURICELLI PIRES E DES. GIOVANNI CONTI.**

Porto Alegre, 25 de agosto de 2016.

DES. GELSON ROLIM STOCKER, Relator.

RELATÓRIO

DES. GELSON ROLIM STOCKER (RELATOR)

Adoto o relatório do parecer do Ministério Público (fls. 50-52v), que transcrevo:

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo Ministério Público, uma vez que inconformado com a respeitável sentença das fls. 41/44, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis da 6ª Zona da Comarca de Porto Alegre, para efeito de vetar o registro da penhora determinada pelo Juízo da 29ª Vara do Trabalho da Capital, relativamente ao imóvel descrito na matrícula n.º 14.460, Livro n.º 02/RG, daquela serventia extrajudicial.

Sustenta, resumidamente, o Ministério Público, em suas razões recursais, que, não obstante o artigo 196 da Lei de Registros Públicos e artigo 1.245 do Código Civil vedem a penhora em imóvel matriculado em nome de terceiro que não é parte na reclamatória trabalhista, há que se observar que, no caso dos autos, a Justiça do Trabalho tem conhecimento de que o bem foi adquirido pelos reclamados, tanto que encaminhou cópia do compromisso de compra e venda. Entende, pois, que a ordem de penhora deve ser cumprida, sob pena de afronta à competência da Justiça do Trabalho. Colaciona jurisprudência. Pugna nestes termos, pelo provimento da irresignação, para o fim de reformar a decisão recorrida (fls. 45/46).

Subindo os autos a esta instância, vieram com vista ao signatário para parecer.

Ao final, o Ministério Público opina no sentido de conhecimento e desprovimento do recurso de apelação.

Registro que foi observado o disposto nos artigos 929 a 946, do Novo Código de Processo Civil, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

VOTOS

DES. GELSON ROLIM STOCKER (RELATOR)

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do apelo interposto.

O apelante sustenta a possibilidade de penhora de imóvel de terceiro, que não é parte na reclamatória trabalhista, da qual originou a ordem judicial de constrição do bem.

Nenhum retoque merece a sentença proferida.

No caso, o imóvel matriculado sob o nº 14.460 do Ofício Imobiliário da 6ª Zona da Comarca de Porto Alegre está registrado em nome de Rigepar Empreendimentos e Participações Ltda, que não fez parte da reclamatória trabalhista, proposta por JULIANA RODRIGUEZ DE OLIVEIRA JANEZ em desfavor de DRICELL COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA – ME, da qual a ordem de penhora foi emitida. Em que pese o contrato de promessa de compra e venda apresentado pelo credor (fls. 19-22v), tal documento não se constitui em instrumento hábil para efetivação da transferência imobiliária.

Isso porque, de acordo com o art. 1417 do Código Civil os compromissários compradores adquirem apenas o direito real à aquisição do imóvel, já que a propriedade é adquirida com a escritura pública definitiva registrada no ofício competente.

Outrossim, a determinação judicial estaria violando o princípio da continuidade registral, nos termos dos artigos 195[1] e 237[2] da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos).

Acerca do aludido princípio, ensina ARNALDO RIZZARDO[3] “por meio dele, mantém-se o imprescindível encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e às pessoas dele interessadas”.

Destarte, acolho o parecer do Ministério Público, nos termos e fundamentos a seguir reproduzidos:

E para o acesso de qualquer título ao sistema registrário, constitui-se imprescindível a presença de alguns requisitos, como o atendimento aos princípios da: continuidade, visando a impedir o lançamento de qualquer ato registral sem o registro anterior e a obrigar as referências originárias, derivadas e sucessivas (artigos 195, 222 e 237 da Lei dos Registros Públicos); especialidade, que exige a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos (artigo 176, § 1º, inciso II, item 3, e artigo 225 da Lei dos Registros Públicos); disponibilidade, com base no qual ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos pelo Registro Imobiliário, a compreender a disponibilidade física (área disponível do imóvel) e a jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa), conforme previsão legal do artigo 176, § 1º, inciso III, da Lei dos Registros Públicos; e, ainda, legalidade, o qual impõe o exame prévio da legalidade, validade e eficácia dos títulos, a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos, contribuindo para a concordância do mundo real com o mundo registral, de modo que o público possa confiar no registro (artigo 167, incisos I e II; artigos 169 e 198 da Lei dos Registros Públicos).

No caso em exame, o imóvel matriculado sob o n.º 14.460, do Livro n.º 02, do Ofício do Registro de Imóveis da 6ª Zona desta Capital encontra-se registrado em nome de RigePar Empreendimentos e Participações Ltda. Por sua vez, o contrato particular de promessa de compra e venda, pactuado por RigePar e os executados Paulo Roberto Nunes e Adriana Silva da Rosa, não tem o condão, à evidência, de transmitir a propriedade imobiliária – se registrado, configura direito real de aquisição –, sendo que a penhora incidiu sobre a propriedade. Assim, considerando que os executados não titulam a propriedade do imóvel construído, escorreito o Magistado de origem ao ponderar que a penhora “somente poderia recair sobre direitos e ações que os aludidos demandados possuem sobre o citado contrato de promessa de compra e venda”.

Desta feita, deve ser garantido o princípio da segurança dos registros públicos, consoante o disposto no art. 1º da Lei de Registros Públicos[4], razão pela qual mantenho a sentença recorrida.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso de apelação.

É o voto.

DES.ª LIÉGE PURICELLI PIRES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GIOVANNI CONTI - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GELSON ROLIM STOCKER - Presidente - Apelação Cível nº 70068558659, Comarca de Porto Alegre: "À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO."

Julgador(a) de 1º Grau: ANTONIO C A NASCIMENTO E SILVA

[1] 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.

[2] Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

[3] RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas. 7ª ed, Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 329.

[4] Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.