



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70051411940
Tipo: Acórdão TJRS
Data de Julgamento: 22/11/2012
Data de Aprovação Data não disponível
Data de Publicação:26/11/2012
Estado: Rio Grande do Sul
Cidade: Porto Alegre
Relator: Nara Leonor Castro Garcia
Legislação
Legislação:

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA. FORMAL DE PARTILHA. CONTRATO DE GAVETA. AUTOR DA HERANÇA NÃO PROPRIETÁRIO. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. REGISTRO INVIÁVEL. NEGADO PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
APELAÇÃO CÍVEL Nº 70051411940 – Décima Oitava Câmara Cível – Comarca de Porto Alegre

Apelante: Letícia Rosa

Apelado: A Justiça

Relatora: Nara Leonor Castro Garcia

Data de Julgamento: 22/11/2012

Publicação: Diário da Justiça do dia 26/11/2012

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA. FORMAL DE PARTILHA. CONTRATO DE GAVETA. AUTOR DA HERANÇA NÃO PROPRIETÁRIO. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. REGISTRO INVIÁVEL. NEGADO PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

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

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores **DES. ORLANDO HEEMANN JÚNIOR (PRESIDENTE E REVISOR) E DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ.**

Porto Alegre, 22 de novembro de 2012.

NARA LEONOR CASTRO GARCIA, Desembargadora-Relatora.

RELATÓRIO

NARA LEONOR CASTRO GARCIA, Desembargadora (RELATORA):

LETÍCIA ROSA apelou da sentença de improcedência do pedido relativo à SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA ajuizada contra o OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE.

Sustentou a possibilidade de registro do formal de partilha, suficiente para concluir pela transferência da propriedade a seu falecido pai; também pelo fato de que a CEF concedeu autorização de cancelamento da hipoteca em nome do de cujus; também que a proprietária registral está em lugar incerto e não sabido; requereu o provimento do recurso, para ser autorizado o registro do formal de partilha.

Recebido o recurso, e remetidos os autos ao TJRS.

Distribuição em 05.10.2012.

Vista ao Ministério Público que acostou parecer opinando pelo desprovimento do recurso.

Conclusão em 08.11.2012.

Registro, por fim, que foi observado o disposto nos artigos 549, 551 e 552, do CPC, em vista a adoção do sistema informatizado.

VOTOS

NARA LEONOR CASTRO GARCIA, Desembargadora (RELATORA):

Não prospera a pretensão recursal.

Pretende a apelante o registro de formal de partilha pelo qual recebeu por herança de seu pai – LAURO LELIS DA ROSA – o imóvel descrito na matrícula nº 19.961, do Livro nº 2, do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre.

Houve impugnação pelo Oficial de Registro de Imóveis, tendo em vista que o imóvel (a) registrado em nome de ANA IZABEL FLORES CARDOSO, (b) com hipoteca à CEF, que para o (c) cancelamento necessita do documento original, e, ainda, apresentação (d) a relação e a qualificação dos herdeiros legíveis (e) bem como pela necessidade de revisar a descrição do imóvel.

A sentença concluiu pela impossibilidade do registro propostos por ofensa ao princípio da continuidade, tendo em vista que o imóvel encontra-se registrado em nome de Ana Isabel Flores Cardoso, não havendo título transmissível da propriedade ao pai da A..

No apelo, a A. renovou a possibilidade de registro do formal de partilha, ressaltando haver prova de que o imóvel foi adquirido por seu pai e quitada a hipoteca, cuja autorização de cancelamento foi expedida pela CEF, não configurando quebra da continuidade registral.

Sem razão.

Efetivamente, não houve a transferência da propriedade entre a mutuaría da CEF e o pai da requerente, cuja negociação ocorreu mediante contrato de gaveta, de modo que o formal de partilha apresentado transferiu-lhe apenas a posse sobre o imóvel - o de cujus não figurou como proprietário na matrícula imobiliária, e, com isso, inviável o seu registro.

Ou como dito pela Procuradora de Justiça Jussara Maria Lahude Ritter, que se reportou ao parecer ministerial da Promotora de Justiça Denise Maria Duro Reis, que transcrevo em parte:

Compulsando os autos, observa-se que não há, para a presente controvérsia, solução diversa daquela adotada pelo Juízo de primeiro grau.

A questão foi exaustivamente analisada pela Ilustre Promotora de Justiça, Dra. Denise Maria Duro Reis, fls. 66/68, merecendo destacar o que foi consignado no douto parecer ministerial, verbis:

“(...)

A recusa da serventia merece ser mantida. Na espécie, persiste a necessidade de prévio registro do título hábil a transferir a propriedade ou mesmo os direitos e ações através de contrato preliminar, da titular do domínio ANA IZABEL FLORES CARDOSO para o inventariado, LAURO LELIS DA ROSA, não sendo possível o registro do formal em favor da apresentante sob pena de quebra da cadeia dominial, observando-se que a transferência por sucessão versou sobre direitos sucessórios dos quais o extinto não poderia dispor por não ser o proprietário.

Analisando a informação processual, tem-se que não é possível nem localizar os autos de inventário para conferir a existência do título aquisitivo, havendo, ainda, ação de suprimento de outorga em face da titular do domínio que foi extinta, de sorte que somente a ação de usucapião poderia legitimar a propriedade sobre o imóvel, observando-se que o formal de partilha é meramente publicizador não é título aquisitivo se não há propriedade em nome do falecido. Evidentemente que não poderia o Juízo das Sucessões estabelecer o direito do extinto sobre o imóvel não havendo anterior título hábil a transferir a propriedade ou os direitos e ações.

Sob qualquer ótica que se enfrente questão, a conclusão é que não poderia o Juízo do Inventário acatar a partilha de imóvel cuja titularidade era de terceiro, não havendo qualquer título emitido a favor do inventariado.

É certo que frente ao PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE não se pode promover um registro, considerando ou aceitando uma LACUNA de informação, ou a omissão de uma transferência. Os atos registrares devem obedecer adequada concatenação e encadeamento, de forma que os registros subsequentes devem ter integral apoio nos precedentes, se reportando aos dados descritivos objetivos (imóvel) e subjetivos (alienantes e adquirentes)...”

Nesse contexto, inviável proceder ao registro dos formais de partilha, sob pena de violação ao princípio da continuidade registral e aos direitos do proprietário registral, que não participou da relação processual.

Assim, não tendo havido a regularização da propriedade em nome do de cujus, inviável o reconhecimento da transferência de tal direito à requerente, restando inviabilizado o registro do formal de partilha, tal como na nota de impugnação do Oficial de Registro de Imóveis.

Voto, então, em negar provimento à apelação.

DES. ORLANDO HEEMANN JÚNIOR (PRESIDENTE E REVISOR):

Trata-se de ação de jurisdição voluntária, não ação contenciosa, de sorte que não é exigível o oferecimento de contestação.

Por outro lado, qualquer um pode pagar dívida de terceiro, o que não atribui a quem paga a propriedade do imóvel.

Por fim, o inventário deveria ter partilhado os direitos e ações sobre o imóvel, não atribuir a propriedade à sucessora do de cujus.

Portanto, acompanho a em. Relatora.

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ - De acordo com a Relatora.

DES. ORLANDO HEEMANN JÚNIOR - Presidente - Apelação Cível nº 70051411940, Comarca de Porto Alegre: **"À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO."**

Julgador de 1º Grau: ANTONIO C. A. NASCIMENTO E SILVA.