

Dados Básicos

Fonte: 0000004-08.2011.8.26.0081

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 07/11/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:27/01/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Adamantina

Relator: Maurício Vidigal

Legislação

Legislação: Art. 18, § 2º, da Lei nº 6.766/79.

Verbetação

Ementa

Registro de Imóveis. Dúvida acolhida para manter a recusa do Oficial em promover o registro de loteamento. Ações cíveis distribuídas em face da loteadora e de seus sócios. Documentos juntados após a suscitação da dúvida. Inviabilidade. Comprovação insuficiente de que as ações não poderão prejudicar os adquirentes. Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000004-08.2011.8.26.0081**, da Comarca de **ADAMANTINA**, em que é apelante **LANDA**

ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA e apelado o **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA** 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 **JOSÉ ROBERTO BEDRAN**, Presidente do Tribunal de Justiça, **JOSÉ SANTANA**, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, **ANTONIO AUGUSTO CORRÊA VIANNA**, Decano, **CIRO PINHEIRO E CAMPOS**, **LUIS ANTONIO GANZERLA** e **FERNANDO ANTONIO MAIA DA CUNHA**, respectivamente, Presidentes da Seção Criminal, de Direito Público e de Direito Privado do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 07 de novembro de 2011.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO

Registro de Imóveis. Dúvida acolhida para manter a recusa do Oficial em promover o registro de loteamento. Ações cíveis distribuídas em face da loteadora e de seus sócios. Documentos juntados após a suscitação da dúvida. Inviabilidade. Comprovação insuficiente de que as ações não poderão prejudicar os adquirentes. Recurso não provido.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Adamantina, a requerimento de Landa Engenharia e Construções Ltda. Pretende a suscitada o registro do loteamento “Residencial San Miguel”, a ser implantado na área que é objeto da matrícula no. 23.232. O Oficial recusou, alegando que pende, ainda sem solução, na Vara de Fazenda Pública de Limeira, o processo no. 320.01.2005.008916-7/000000-000, precedido de cautelar de produção antecipada de provas, no qual a Municipalidade de Limeira postula o ressarcimento de valores pagos à suscitada e seus sócios.

Alega a apelante que a ação mencionada é manifestamente improcedente, e que o valor postulado não corresponde ao do contrato celebrado. O patrimônio da empresa o ultrapassa, pois só o capital social atinge R\$ 3.000.000,00. Ademais, há contratos abertos com previsão de faturamento de R\$ 12.262.999,26, além de bens cujo valor é suficiente para garantia dos adquirentes.

A Doutra Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 797/803).

É o relatório.

O art. 18, par. 2º, da Lei 6.766/79 autoriza o registro dos loteamentos, ainda que existam ações pessoais contra a loteadora, desde que ela comprove que essas ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida, perante o juiz competente.

Ao apreciá-la, o juiz só poderá levar em conta os documentos existentes quando da prenotação, não os juntados depois. A dúvida é procedimento administrativo, no qual o Oficial consulta o MM. Juiz Corregedor Permanente a respeito da viabilidade do registro, no momento da apresentação. Os documentos posteriores não foram qualificados, e, se aceitos, poderiam implicar indevida prorrogação da prenotação, em detrimento de eventuais títulos contraditórios. Os novos documentos trazidos pelo apelante apenas demonstram que os que acompanharam inicialmente o título eram mesmo insuficientes para o registro, o que, por si só, seria bastante para o acolhimento da dúvida. Nesse sentido, recente decisão deste Egrégio Conselho Superior da Magistratura na Ap. Civ. 990.10.081.071-5, de 28/09/2010, Relator Des. Munhoz Soares *“A juntada de novos documentos, após a formulação da dúvida, nos quais se ampara a pretensão deduzida pela apelante, enseja seu não conhecimento.*

É que o recurso, em processo de dúvida, deve levar em conta as mesmas condições do Oficial por ocasião da qualificação do título. Assim sendo, são considerados apenas os documentos presentes no momento em que a dúvida é suscitada, e não os que forem juntados posteriormente. No caso, o exame do recurso dependeria da análise de

documentos que vieram aos autos após a dedução da dívida inversa e que, portanto, não foram submetidos à qualificação do Registrador”.

Mas, ainda que fosse possível considerá-la, a documentação não é suficiente para afastar as dúvidas sobre a segurança dos adquirentes. A ação ajuizada pelo Município de Limeira pede a condenação da apelante, em 2005, à quantia de R\$ 1.600.000,00, que poderá ser muito elevada com incidência de correção monetária e juros de mora. Não cabe tecer na via administrativa nenhuma consideração sobre o resultado dessa ação. O que se deve admitir, no entanto, é que, uma das possibilidades é a sua procedência.

Os contratos indicados pela apelante têm apenas uma previsão de faturamento. São montantes cuja existência depende de eventos futuros e incertos; insuficientes, pois, para afastar os prejuízos dos potenciais adquirentes. Não há provas do valor atual do capital social da empresa, e os laudos de avaliação juntados com a apelação foram feitos de forma unilateral, por técnicos da confiança da loteadora.

O art. 18, par. 2º., da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, tem por finalidade garantir a perfeita segurança daqueles que adquirem imóveis loteados. O atendimento à regra pressupõe não apenas indícios, mas prova suficiente de que os terceiros não podem ser prejudicados. Os documentos apresentados pela apelante, a par de não poderem ser considerados, pelas razões já expostas, não são suficientes para afastar, de forma cabal, os riscos dos adquirentes.

Nesses termos, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

(D.J.E. de 27.01.2012)