

Dados Básicos

Fonte: 1.0251.10.002883-5/001

Tipo: Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 08/08/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:19/08/2013

Estado: Minas Gerais

Cidade: Extrema

Relator: Edgard Penna Amorim

Legislação: Lei nº 6.015/73.

Ementa

MANDADO DE SEGURANÇA - REGISTRO DE CARTA DE ARREMATACÃO - DIVERGÊNCIA COM O QUE CONSTA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO - PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E ESPECIALIDADE - SENTENÇA REFORMADA. 1. O fato de a arrematação se tratar de forma de aquisição originária da propriedade não afasta os princípios da continuidade e especialidade que regem a atividade registral. 2. Não há falar em ilegalidade do ato praticado pelo oficial cartorário que, diante da apresentação de carta de arrematação de imóvel cuja descrição não coincide com a constante na matrícula do bem, exige a prévia averbação da área construída a maior para, posteriormente, seja registrada a carta, por se tratar de imposição decorrente da Lei de Registros Públicos. 3. Sentença reformada, em reexame necessário, e recurso voluntário prejudicado.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

AP CÍVEL/REEX NECESSÁRIO Nº 1.0251.10.002883-5/001

Relator: Des.(a) Edgard Penna Amorim

Relator do Acórdão: Des.(a) Edgard Penna Amorim

Data do Julgamento: 08/08/2013

Data da Publicação: 19/08/2013

EMENTA: MANDADO DE SEGURANÇA - REGISTRO DE CARTA DE ARREMATÇÃO - DIVERGÊNCIA COM O QUE CONSTA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO - PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E ESPECIALIDADE - SENTENÇA REFORMADA.

1. O fato de a arrematação se tratar de forma de aquisição originária da propriedade não afasta os princípios da continuidade e especialidade que regem a atividade registral.
2. Não há falar em ilegalidade do ato praticado pelo oficial cartorário que, diante da apresentação de carta de arrematação de imóvel cuja descrição não coincide com a constante na matrícula do bem, exige a prévia averbação da área construída a maior para, posteriormente, seja registrada a carta, por se tratar de imposição decorrente da Lei de Registros Públicos.
3. Sentença reformada, em reexame necessário, e recurso voluntário prejudicado.

AP CÍVEL/REEX NECESSÁRIO Nº 1.0251.10.002883-5/001 - COMARCA DE EXTREMA - REMETENTE: JD COMARCA EXTREMA - APELANTE: ESTADO DE MINAS GERAIS - APELADA: BARASCH INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ELETRÔNICOS LTDA - AUTORID COATORA: OFICIAL SERVIÇO REGISTRAL IMÓVEIS EXTREMA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em REFORMAR A SENTENÇA, EM REEXAME NECESSÁRIO, E JULGAR PREJUDICADO O RECURSO VOLUNTÁRIO.

DES. EDGARD PENNA AMORIM, Presidente e Relator

DES. EDGARD PENNA AMORIM (PRESIDENTE E RELATOR)

VOTO

Trata-se mandado de segurança impetrado por BARASCH INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ELETRÔNICOS em face de ato do OFICIAL DO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DA COMARCA DE EXTREMA, apontado como Autoridade coatora, objetivando compeli-lo registrar a carta de arrematação de imóvel independentemente da descrição do bem não corresponder ao registro existente na Serventia.

Adoto o relatório da sentença (f. 85/87), por exato, e acrescento que o i. Juiz da Comarca de Extrema concedeu a segurança, sob o fundamento de que

A arrematação é verdadeira expropriação jurisdicional. O juiz expede o auto e o entrega ao adquirente. Desta forma, desaparece uma propriedade para o surgimento de outra; assim, a história anterior do imóvel fica extinta para todos os fins. A matrícula anterior do imóvel arrematado, se existente, deve ser cancelada e aberta uma nova. ("Sic", f. 87.)

Parecer da d. Procuradoria Geral de Justiça da lavra do i. Procurador RICARDO EMANUEL DE SOUZA MAZZONI, às f. 94/99, pela reforma da sentença, em reexame necessário.

Às f. 103/104, determinei a intimação do ESTADO DE MINAS GERAIS, o qual apresentou as razões de apelo às f. 108/113, propugnando pela reforma da sentença à alegação de inexistência de direito líquido e certo do impetrante a ser amparado por meio de mandado de segurança, que não se trata de instrumento processual adequado para a discussão de fatos ou de direitos, mas sim "de lesão ou ameaça a direito líquido certo por ato ilegal da autoridade coatora, até mesmo pelo fato de que o seu rito não comporta a dilação probatória". Aduz, ainda, que embora parte da doutrina e jurisprudência considere a arrematação forma de aquisição originária, tal fato não tem o condão de afastar o princípio da continuidade "para fazer com que a aquisição originária permita que se adquira imóvel diverso do registrado".

Contrarrazões pelo não provimento do apelo às f. 124/129.

Remetidos os autos novamente à d. Procuradoria-Geral de Justiça (f. 133/135), o i. Procurador RICARDO EMANUEL DE SOUZA MAZZONI reiterou o parecer exarado às f. 94/99.

Conheço do reexame necessário, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Na espécie, verifica-se dos autos que a impetrante objetiva registrar carta de arrematação, com descrição do bem não correspondente à realidade do imóvel. Segundo a nota de devolução do Serviço Registral da Comarca de Extrema:

Consta na carta de arrematação a existência de duas áreas construídas (8.000m² e 600m²), situadas respectivamente na Área A e na Área B do imóvel, totalizando 8.600m² de área construída.

Diversamente disso, consta na AV.1 matrícula do imóvel (1.760), feita em 18 de dezembro de 1980, que a área construída é de 5.323,50m².

Como pelo Princípio da Continuidade, é necessária a perfeita coincidência das áreas construídas, temos que é necessário, então, atualizar a área averbada para o total de 8.600m² ou mais. Fazendo-se as contas, falta averbar uma área construída de 3.276,50m². ("Sic", f. 23.)

Na espécie, conquanto a jurisprudência do col. Superior Tribunal de Justiça tenha ratificado o entendimento de que a arrematação de bem móvel ou imóvel em hasta pública é modalidade de aquisição originária (AgRg no Ag nº 1225813/SP), tal fato não afasta os princípios da continuidade e especialidade que regem a atividade registral.

Por oportuno, cabe registrar as considerações da em. Min. NANCY ANDRIGHI, na decisão prolatada no Conflito de Competência nº 30.852/RO, posteriormente se manifestar sobre a prevalência de comando judicial sobre decisão de juízo correccional, que determinará ao oficial de registro de imóvel o não cumprimento de carta de arrematação com área diversa daquela registrada:

A matéria em apreço já foi analisada pelo Superior Tribunal de Justiça, que entendeu que a decisão do Juízo correccional, ao examinar dúvida suscitada por oficial de registro cartorário, tem cunho meramente administrativa, razão pela qual, não pode sobrepor-se ao comando do juiz trabalhista que determina a averbação da alienação do imóvel na tábua registral.

Sobre o tema, entretanto, há que se observar que a orientação não é isenta de críticas, pois as ordens judiciais, em processo de execução, são muitas vezes determinadas, a despeito do princípio da continuidade do registro público, cuja estrita observância é fator de segurança social.

Por esta razão, acredita-se que o juiz da execução, ao expedir mandados de averbação de alienação de imóvel, terá como prioridade o zelo de somente ordenar o registro de documento hábil. Neste escopo, tem-se que as colocações do oficial público ser-lhe-ão úteis para avaliar a necessidade de regularização do registro, não sendo de se esperar que o magistrado as tenha por afrontosas à sua autoridade e, assim, deixe de ponderá-las em detrimento da correção dos registros e da prevenção de futuras demandas.

De qualquer sorte, face ao caráter judicante que ostenta a decisão trabalhista autoriza-se o seu cumprimento, ressalvando-se a qualquer interessado a oportunidade de discuti-la, quando determinada de forma contrária à Lei de Registros Públicos. (STJ, Conflito de Competência nº 030852, Decisão Monocrática publicada em 23/04/2002.)

Tem-se, ainda, como asseverou o em. Des. ALBERTO VILAS BOAS, no julgamento de caso semelhante ao ora examinado, mas em dúvida suscitada por oficial de registro:

... a autorizar o registro da carta de arrematação, com acessão importante, sem averbação anterior significaria violar princípios basilares da atividade registral, fazendo constar na matrícula do imóvel realidade que não é a atual, que não segue cadeia lógica de registros e em valor que também não condiz com a verdade.

A respeito dos princípios da continuidade e especialidade, invoco a lição de João Pedro Lamana Paiva, no texto Títulos Judiciais e sua repercussão registral:

'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 (arts. 195, 222 e 237 da LRP); ESPECIALIDADE, que exige a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos (arts. 176, § 1º, II, item 3, e 225 da LRP)'; 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, III da LRP; 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 (arts. 167, I e II; 169 e 198 da LRP) (Consolidação Normativa Notarial e Registral - CNNR, Provimento nº 1/98-CGJ/RS, arts. 285, VI, X, XI, XII). (TJMG, Apelação Cível nº 1.0647.08.091976-2/001, 1ª Câmara Cível, DJ 21/09/2009.)

Assim, não há falar em ilegalidade do ato impetrado que, como se vê, tão somente resguarda os princípios que regem a Lei de Registros Públicos.

Diante do exposto, em reexame necessário, reformo a sentença para denegar a ordem e condenar a impetrante ao pagamento das custas processuais, incluindo as deste recurso. Prejudicado o recurso voluntário.

DES.ª TERESA CRISTINA DA CUNHA PEIXOTO (PRIMEIRA VOGAL) - De acordo com o Relator.

DES. BITENCOURT MARCONDES (SEGUNDO VOGAL) - De acordo com o Relator.

SÚMULA: "REFORMARAM A SENTENÇA, EM REEXAME NECESSÁRIO, E JULGARAM PREJUDICADO O RECURSO VOLUNTÁRIO"