



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70056347503

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 18/12/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 22/01/2014

Cidade: Montenegro

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Walda Maria Melo Pierro

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. 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, segundo o qual somente se admite o registro de um título se a pessoa que nele aparece como alienante é a mesma pessoa que figura no registro como proprietário. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70056347503 (Nº CNJ: 0359377-62.2013.8.21.7000) – VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE MONTENEGRO

APELANTE: LUIS CARLOS HACK

APELANTE: MARIA OTILIA DOS SANTOS

APELADO: TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APELADO: SIMHACOOP - SISTEMA MULTIPLICADOR DE HABITAÇÃO LTDA

RELATORA: WALDA MARIA MELO PIERRO

DATA DE JULGAMENTO: 18/12/2013

PUBLICAÇÃO: DIÁRIO DA JUSTIÇA DO DIA 22/01/2014

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. 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, segundo o qual somente se admite o registro de um título se a pessoa que nele aparece como alienante é a mesma pessoa que figura no registro como proprietário. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

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

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores **DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI (PRESIDENTE E REVISOR) E DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN.**

Porto Alegre, 18 de dezembro de 2013.

DES.ª WALDA MARIA MELO PIERRO, RELATORA.

RELATÓRIO

DES.ª WALDA MARIA MELO PIERRO (RELATORA)

LUIZ CARLOS HACK E OUTRA apelam da sentença que, nos autos da ação de adjudicação compulsória proposta em face de **TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e SIMHACCOOP - SISTEMA MULTIPLICADOR DE HABITAÇÃO LTDA**, julgou improcedente o pedido veiculado na exordial. Sobre a sucumbência, restaram os demandantes condenados ao pagamento das custas processuais, estes fixados em 10% sobre o valor da causa. Suspensa a exigibilidade de tais verbas diante da concessão do benefício da AJG.

Alegam os apelantes, em suas razões, que cumpriram com suas obrigações contratuais, no entanto, os réus não efetivaram a escritura pública da área adquirida. Entendem que não podem responder pelo fato de a ré SIMHACCOP não repassar os valores para a ré Transcontinental. Tecem considerações sobre a boa-fé objetiva, ressaltando o pagamento integral do preço do contrato. Postulam o provimento da apelação.

Apresentadas as contrarrazões, foram os autos encaminhados a este egrégio Tribunal de Justiça para julgamento.

É o relatório.

VOTOS

DES.ª WALDA MARIA MELO PIERRO (RELATORA)

Não é dado propor ação de adjudicação compulsória em face de quem não consta no registro imobiliário como proprietário. Destinada tal ação a ensejar título registral em prol do promitente comprador, somente pode ser veiculada diante de quem conste como proprietário registral.

Neste sentido é o regramento do art. 195 da lei nº 6.015/93:

“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”.

Na mesma linha é a lição de Carlos Roberto Gonçalves¹, que diz: “em quinto lugar figura o princípio da continuidade, pelo qual somente se admite o registro de um título se a pessoa que nele aparece como alienante é a mesma pessoa que figura no registro como proprietário. Assim, se “A” consta como o proprietário no registro e aliena o seu imóvel a “B”, que por sua vez transfere a “C”, a escritura outorgada por “B” a “C” somente poderá ser registrada depois que “B” figurar como dono no registro de imóveis, ou seja, apenas depois de registrar a escritura outorgada por “A” a “B”. Este princípio está consagrado no art. 195 da Lei Dos Registros Públicos”.

No caso dos autos, o contrato em enfoque foi firmado entre a SIMHACCOP e os demandantes (fls. 27-30). Comprovado, ademais, o pagamento do preço fixado em contrato (fl. 10, 16-21).

Ocorre que não obstante a quitação do preço do contrato, a Cooperativa não pode repassar aludidos valores à requerida Transcontinental, - em nome de quem está registrado o bem, diante da inadimplência de outros cooperados. Desta forma, conforme destacado pela digníssima julgadora, “*não há como se acolher a pretensão dos requerentes, sem a regularização da cadeia dominial do imóvel, ou seja, não pode a Cooperativa passar a escritura definitiva, pois não pagara o preço ajustado no Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Lotes de Terreno entabulado com a segunda ré, que por sua vez consta como proprietária do imóvel junto ao Registro de Imóveis, para posterior outorga da escritura pública em favor dos autores, tendo em vista o princípio da continuidade, consagrado no art. 195 da Lei dos Registros Públicos, que assim preconiza: “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”, e segundo o qual, somente se admite o registro de um título se a pessoa que nele aparece como alienante é a mesma pessoa que figura no registro como proprietário.*”

Nesta direção, é a jurisprudência deste E. Tribunal:

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DIRECIONAMENTO CONTRA QUEM NÃO CONSTA COMO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. MANIFESTA ILEGITIMIDADE PASSIVA. Passa pelo campo da obviedade não ser possível pretender adjudicação compulsória em face de quem não é o proprietário do imóvel, irrelevante o relacionamento obrigacional com terceiro. (Apelação Cível Nº 70012525366, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Armínio José Abreu Lima da Rosa, Julgado em 21/09/2005)

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. EXTINÇÃO. A ausência de um dos requisitos ensejadores da ação de adjudicação compulsória leva à extinção do feito. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO.UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70014935050, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alexandre Mussoi Moreira, Julgado em 27/04/2006)

SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. CARTA DE ADJUDICAÇÃO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL MATRICULADO EM NOME DE PESSOA ESTRANHA À DA ADJUDICATÁRIA. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. IMPOSSIBILIDADE DO REGISTRO. EXIBIÇÃO DE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO JUNTO AO INSS E RECEITA FEDERAL. EXIGÊNCIA LEGAL NÃO CUMPRIDA. DÚVIDA PROCEDENTE. Dentre os princípios fundamentais do registro imobiliário, está o da continuidade, pelo qual se faz imprescindível a obediência à cadeia de titularidades nos assentos pertinentes ao imóvel. Artigo 195 da lei 6015/73. Não obstante, na espécie, tratar-se o título registrável de carta de adjudicação, admitir o registro seria sacrificar o princípio da continuidade e a credibilidade que advém dos registros públicos. A responsabilidade pelo registro contínuo é do oficial imobiliário, como fiel garantidor do princípio da continuidade. Outrossim, a apresentação dos documentos comprobatórios da inexistência de débitos Previdenciários e fiscais quando da oneração ou alienação de bens imóveis é exigência legal do artigo 47 da Lei 8.212/91, não relevando o fato de a adjudicatária ser entidade assistencialista. RECURSO DE APELAÇÃO IMPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70007133408, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Cláudio Augusto Rosa Lopes Nunes, Julgado em 02/09/2004)

Por tais razões, NEGA-SE SEGUIMENTO à apelação.

DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI (PRESIDENTE E REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI - Presidente - Apelação Cível nº 70056347503, Comarca de Montenegro: "NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: DEISE FABIANA LANGE VICENTE.

[1] *In* Direito das Coisas, Carlos Roberto Gonçalves, volume 3, São Paulo:Saraiva, 2003, p. 106.