



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 0002335-32.2013.8.26.0100

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 11/02/2014

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** São Paulo (15º SRI)

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Hamilton Elliot Akel

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida julgada - Promitente vendedor adquirente do imóvel durante a constância do casamento sob o regime da separação de bens previsto no artigo 258, parágrafo único, IV, do Código Civil - Comunicabilidade estabelecida pela Súmula 377 do STF - Cônjuge falecida - Necessidade de prévio registro do formal de partilha com atribuição da totalidade do bem ao viúvo promitente vendedor, em observância ao princípio da continuidade - Recurso não provido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 0002335-32.2013.8.26.0100**, da Comarca de **São Paulo**, em que é apelante **FRANCISCO STELLA NETTO**, é apelado **15º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL**.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U.**", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RENATO NALINI (Presidente), EROS PICELI, GONZAGA FRANCESCHINI, ARTUR MARQUES, PINHEIRO FRANCO E RICARDO ANAFE.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2014.

**ELLIOT AKEL**, RELATOR

Apelação Cível nº 0002335-32.2013.8.26.0100

Apelante: Francisco Stella Netto

Apelado: 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

### VOTO Nº 33.931

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida julgada Promitente vendedor adquirente do imóvel durante a constância do casamento sob o regime da separação de bens previsto no artigo 258, parágrafo único, IV, do Código Civil - Comunicabilidade estabelecida pela Súmula 377 do STF - Cônjuge falecida - Necessidade de prévio registro do formal de partilha com atribuição da totalidade do bem ao viúvo promitente vendedor, em observância ao princípio da continuidade - Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve as exigências decorrentes do exame do instrumento particular de promessa de venda e compra datado de 16 de novembro de 2011, pelo qual o interessado Francisco Stella Netto, viúvo, prometeu vender a sua filha Maria Cristina Stella de Mello Ribeiro e seu marido Luiz Carlos de Mello Ribeiro, com a anuência dos demais filhos, o imóvel matriculado sob nº 163.097 do registro imobiliário.

O apelante afirma que a exigência de prévio registro do formal de partilha, pelo fato de o bem haver sido adquirido pelo promitente vendedor na constância de casamento sob o regime da separação obrigatória de bens é indevida, porque o Oficial pretende decidir sobre a comunicabilidade ou não do bem imóvel em questão, o que não é sua função. Diz que o formal de partilha instruído com a impugnação apresentada demonstra que os aquestos foram inventariados, sem que tenha havido qualquer impugnação dos herdeiros, e que a sentença, ao afirmar que a demonstração de incomunicabilidade não foi feita no momento oportuno, faz pressupor que embora tardia, foi feita, e deixou de se pronunciar sobre o ponto fulcral da dúvida.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

A exigência de prévio registro do formal de partilha dos bens deixados pela falecida esposa do interessado é devida, e, mesmo que, apenas a título de argumentação, fosse caso de considerar a juntada do formal de partilha ocorrida com a apresentação da impugnação, o ingresso do título ao fôlio real continuaria inviável.

Não se trata, como afirma o apelante, de discussão acerca da ocorrência ou não da comunicabilidade do bem imóvel em questão, porque esta foi estabelecida por força da norma legal e respectiva súmula que disciplinam a matéria (artigo 258, parágrafo único, IV, do Código Civil, e Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal, nos termos da qual *"No regime de separação legal de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento"*).

Uma vez estabelecida a comunicabilidade pela lei, o bem imóvel em questão deveria ter sido inventariado e partilhado, no caso, mediante atribuição da parte ideal de propriedade da cónyuge falecida integralmente ao viúvo, que passaria a ter a titularidade do domínio sobre a totalidade do imóvel, de modo a possibilitar, com o registro do formal de partilha nestes termos, o registro do título sob exame. Tal providência não foi tomada, o que torna inviável o registro, pois a situação, tal como se apresenta, configura quebra do princípio da continuidade.

Consoante lições da Afrânio de Carvalho, o Oficial tem o dever de proceder o exame da legalidade do título e apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e sua formalização instrumental (*"Registro de Imóveis"*, editora Forense, 4ª edição).

O exame da legalidade consiste na aceitação para registro somente do título que estiver de acordo com a lei.

O registro perseguido comprometeria o exato encadeamento subjetivo das sucessivas transmissões e aquisições de direitos reais imobiliários, porque de acordo com o "R.4" da matrícula 163.097 (fls.18/20) o imóvel foi adquirido pelo interessado, casado com Lucy Marque Stella, cuja comunicabilidade do bem é incontestada, nos termos acima expostos, e, de acordo com o título apresentado, a transmissão da totalidade do imóvel foi feita somente pelo interessado, o qual não é o único titular do domínio.

Indispensável, pois, observar o artigo 225, §2º, da Lei de Registros Públicos, que consagra o princípio da continuidade, que é corolário do princípio da especialidade.

Afrânio de Carvalho, ao tratar do tema, assim dispõe:

*"...importa lembrar que o título atual só é admissível no registro quando aí encontre outro pretérito a que possa ligar-se: o encadeamento há de ser ininterrupto. Essa afirmação não é senão um corolário de preceito latente do sistema, por mim realçado no anteprojeto atrás aludido, segundo o qual a pré-inscrição de titular antigo é indispensável à inscrição de novo titular." (Revista dos Tribunais 643/20 – "Títulos Admissíveis no Registro")*

O mesmo doutrinador preleciona:

*"O princípio da continuidade, que se apoia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente." e acrescenta: "Ao exigir-se que todo aquele que dispõe de um direito esteja inscrito como seu titular no registro, impede-se que o não-titular dele disponha. A pré-inscrição do disponente do direito, da parte passivamente interessada, constitui, pois, sua necessidade indeclinável em todas as mutações jurídicos-reais." (Registro de Imóveis, 4ª ed., Ed. Forense, 1998, p. 254).*

À vista do exposto, nego provimento ao recurso.

**HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator**

(Disponibilizado pelo TJSP em 24.02.2014)