



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70063404289

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 16/07/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 21/07/2015

Cidade: Porto Alegre (5º SRI)

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Gelson Rolim Stocker

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª ZONA. IMÓVEL VENDIDO POR FUNDAÇÃO. NECESSIDADE DE CONHECIMENTO E APROVAÇÃO DA TRANSAÇÃO PELO MINISTÉRIO PÚBLICO. OFÍCIO-CIRCULAR 032/2013 DO CGJ/RS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA, MANTIDA. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70063404289 (Nº CNJ: 0025806-08.2015.8.21.7000) – DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE PORTO ALEGRE

Apelante: Mariza Wassan de Oliveira

Apelado: Registro de Imóveis da 5ª Zona

Relator: Gelson Rolim Stocker

Data de Julgamento: 16/07/2015

Publicação: Diário da Justiça do dia 21/07/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª ZONA. IMÓVEL VENDIDO POR FUNDAÇÃO. NECESSIDADE DE CONHECIMENTO E APROVAÇÃO DA TRANSAÇÃO PELO MINISTÉRIO PÚBLICO. OFÍCIO-CIRCULAR 032/2013 DO CGJ/RS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA, MANTIDA. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento ao apelo.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário (Presidente), os eminentes Senhores **DES. GIOVANNI CONTI E DES.ª MARTA BORGES ORTIZ.**

Porto Alegre, 16 de julho de 2015.

DES. GELSON ROLIM STOCKER, Relator.

RELATÓRIO

DES. GELSON ROLIM STOCKER (RELATOR)

Trata-se de recurso de apelação interposto por MARIZA WASSAN DE OLIVEIRA contra sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª ZONA.

Adoto o relatório da sentença (fl. 45):

*Trata-se de procedimento de **DÚVIDA** ofertado pelo **REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª ZONA**, relativamente ao acesso registral de escritura pública de compra e venda, onde constam a Fundação Corsan dos Funcionários da Companhia Riograndense de Saneamento – CORSAN, como outorgante vendedora, e MARIZA WASSAN DE OLIVEIRA, como outorgada compradora, tendo por objeto o imóvel da matrícula nº 23.527, livro 2/RG; em síntese e principalmente, por ausência de conhecimento, aprovação ou aquiescência do Ministério Público, para atos de alienação ou oneração de direitos reais realizados por fundações, com fundamento no Ofício-Circular nº 032/2013 – CGJ.*

Juntados documentos. Não houve impugnação. O Ministério Público opinou pela procedência.

Relatei.

E a sentença assim decidiu em sua parte dispositiva:

*Assim sendo, **JULGO PROCEDENTE** a presente **DÚVIDA** apresentada pelo **REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª ZONA**, para indeferir o acesso registral da escritura pública de compra e venda, onde constam a Fundação Corsan dos Funcionários da Companhia Riograndense de Saneamento – CORSAN, como outorgante vendedora, e MARIZA WASSAN DE OLIVEIRA, como outorgada compradora, tendo por objeto o imóvel da matrícula nº 23.527, livro 2/RG.*

Em suas razões recursais (fls. 49/55), a demandada argúi, preliminarmente, a carência de fundamentação da sentença, a ensejar sua desconstituição. No ponto, sustenta que a decisão está embasada em manifestação do Ministério Público pela procedência da dúvida, parecer levado a efeito à fl. 43 dos presentes autos, o qual não foi oportunizado vista à ora recorrente. Refere, ainda, a apelante que os seus argumentos constantes neste processo não foram atacados pelo **decisum**. Requer, nesses termos, a desconstituição da sentença. No mérito, afirma que a compra e venda do imóvel se deu antes do lançamento do ofício circular 032/2013, não havendo que se falar, pois, no caso concreto, em aprovação ou aquiescência do Ministério Público. Refere, ainda que a Fundação Corsan dos Funcionários da Companhia Riograndense de Saneamento – CORSAN é pessoa jurídica de direito privado, com autonomia administrativa e financeira e devidamente fiscalizada pela PREVIC – Superintendência Nacional de Previdência Complementar, não necessitando de prévia ciência do Ministério Público acerca da venda do bem em questão. Por fim, aduz que no parecer ministerial não foi lançado qualquer argumento no sentido de constatação de irregularidade na venda que pudesse trazer qualquer prejuízo ao negócio firmado. Nesse passo, requer a reforma da sentença, sendo determinado o imediato registro do imóvel matrícula nº 23.527 em nome da recorrente.

Remetidos os autos ao Tribunal, foram os autos à minha relatoria distribuídos.

As fls. 67/68 verso, o Ministério Público lançou parecer no sentido de negar provimento ao recurso.

Após, vieram-me os autos conclusos para julgamento.

Registro que foi observado o disposto nos artigos 549, 551 e 552, do Código de Processo Civil, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

VOTOS

DES. GELSON ROLIM STOCKER (RELATOR)

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação.

Ab initio, estou por afastar a preliminar em que a recorrente pretende a desconstituição da sentença, por falta de fundamentação pelo Magistrado.

Em suma, sustenta: 1) que o decisum se baseou apenas em parecer do Ministério Público levado a efeito nos presentes autos (fl. 43), o qual não teria sido dado prévia vista à demandada; e 2) que o Julgador não teria rebatido os argumentos apresentados administrativamente (documento acostado à fl. 14), no sentido

da desnecessidade de autorização do Ministério Público para o registro do imóvel adquirido pela demandada junto à Fundação Corsan.

Pois bem, a esse respeito há que se dizer, unicamente, que o juiz não está obrigado a rebater, na decisão proferida, todas as alegações ventiladas pelas partes e que, no caso, o juízo de procedência da ação está suficientemente embasado no conhecido ofício-circular nº 032/2013, não havendo, pois, a meu ver, qualquer vício a macular a higidez da sentença.

Rejeito, pois, o pedido de desconstituição do **decisum**.

No mérito, não merece provimento o recurso.

Ao contrário do quanto sustentado pela parte recorrente, a orientação constante no ofício-circular 032/2013 é, sim, aplicável na espécie, notadamente porque quando do pedido de registro de escritura pública de compra e venda do imóvel em questão, ou seja, em 24.03.2014, a orientação administrativa já se fazia constar, não podendo o Tabelião deixar de observá-la, sob qualquer pretexto, como bem observado pelo douto Magistrado, conforme se vê:

Destarte, expressa disposição administrativa, fundada na legislação vigente, disciplina no âmbito notarial e registral imobiliário, a exigência de conhecimento, aprovação ou aquiescência do Ministério Público sobre os atos de alienação ou oneração de direitos reais praticados por fundações. Não há, assim, na legislação de regência, qualquer exceção à regra geral em referência, não podendo, por consequência, o intérprete fazê-la.

De se observar, que o ofício em questão nada mais é do que uma tradução do quanto disposto no art. 66 do CCB¹ e do art. 1.200 do CPC², que expressam a inarredável necessidade de salvaguarda do interesse de qualquer fundação pelo Ministério Público.

No caso, ainda, há que se ponderar a ausência de prejuízo à compradora do imóvel, ora recorrente, no preenchimento de tal requisito, já que, se a negociação em questão foi efetivada de forma legal, como se espera, em nada se apegará o **parquet** para obstaculizar a perfectibilização desta aquisição junto ao registro de imóveis.

Assim, estando a exigência do Tabelião em consonância com a lei e a orientação administrativa expedida pela Corregedoria-Geral da Justiça, cuja obediência é merecida, impositiva a manutenção da sentença que julgou procedente a presente dúvida, indeferindo, por ora, o acesso registral da escritura pública de compra e venda do imóvel de matrícula 23.527, Livro 2/RG.

ISSO POSTO, nego provimento ao apelo.

É o voto.

DES. GIOVANNI CONTI (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES.^a MARTA BORGES ORTIZ - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GELSON ROLIM STOCKER - Presidente - Apelação Cível nº 70063404289, Comarca de Porto Alegre: "À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO APELO."

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

¹ Art. 66 – Velará pelas fundações o Ministério Público do Estado onde situadas.

² Art. 1.200 – O interessado submeterá o estatuto ao órgão do Ministério Público, que verificará o estatuto ao órgão do Ministério Público, que verificará se foram observadas as bases da fundamentação e se os bens são suficientes a fim a que ela se destina.