



PROCESSO Nº 5001212-27.2024.8.08.0035

APELAÇÃO CÍVEL (198)

APELANTE: MARIA DA PENHA PEREIRA DA ROCHA

APELADO: RENATA CRISTINA DE OLIVEIRA SANTOS AOKI

RELATOR(A):

EMENTA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - INVENTÁRIO CONJUNTO - POSSIBILIDADE - NECESSIDADE DE PARTILHAS SUCESSIVAS - RETIFICAÇÃO DO FORMAL DE PARTILHA - NECESSIDADE - PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE DO REGISTRO - RECURSO DESPROVIDO - SENTENÇA MANTIDA.

1 - Como se sabe, "*O Oficial Registrador não pode proceder ao ato registral que não observa a continuidade registral e a legitimidade para o pleito administrativo.*" (TJES, APELAÇÃO CÍVEL Nº 5000485-75.2021.8.08.0002, Magistrado: SAMUEL MEIRA BRASIL JUNIOR, Órgão julgador: 2ª Câmara Cível, Data: 20/Sep/2024).

2 - Assim, ainda que possível a cumulação de inventários, as partilhas são diversas, de modo que o bem dos falecidos deveriam ter sido paulatinamente partilhados quanto ao seu ingresso no Cartório de Registro de Imóveis, de acordo com a ordem de óbitos da família, tendo em vista a ausência de comoriência.

3 - Recurso desprovido. Sentença mantida.

Vitória, 14 de abril de 2025.

RELATORA

ACÓRDÃO

Decisão: À unanimidade, conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Relatora.

Órgão julgador vencedor: 010 - Gabinete Des^a. JANETE VARGAS SIMÕES



Composição de julgamento: 010 - Gabinete Des^a. JANETE VARGAS SIMÕES - JANETE VARGAS SIMOES - Relator / 014 - Gabinete Des. EWERTON SCHWAB PINTO JUNIOR - EWERTON SCHWAB PINTO JUNIOR - Vogal / 018 - Gabinete Des. JULIO CESAR COSTA DE OLIVEIRA - JULIO CESAR COSTA DE OLIVEIRA - Vogal

VOTOS VOGAIS

014 - Gabinete Des. EWERTON SCHWAB PINTO JÚNIOR - EWERTON SCHWAB PINTO JUNIOR (Vogal)
Acompanhar

018 - Gabinete Des. JÚLIO CESAR COSTA DE OLIVEIRA - JULIO CESAR COSTA DE OLIVEIRA (Vogal)
Acompanhar

RELATÓRIO

Apelação Cível nº 5001212-27.2024.8.08.0035

Apelante: Maria da Penha Pereira Rocha

Apelada: Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki

Relatora: Desembargadora Janete Vargas Simões

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação cível interposto contra a sentença proferida pela Juíza de Direito da Vara da Fazenda Pública Estadual, Registros Públicos e Meio Ambiente de Vila Velha, por meio da qual julgou procedente a dúvida suscitada pela Oficiala do Cartório da 1ª Zona do Juízo de Vila Velha, “*respondendo que o registro não deve ser efetivado*”.

Em seu recurso, a apelante pretende a reforma da sentença, sustentando que (a) o inventário conjunto de Benedito Pereira e Crecina de Souza Pereira constituiu um formal de partilha para a transmissão de um único bem imóvel (lote) para os 08 (oito) filhos do casal, (b) não houve partilha “per saltum”, (c) a partilha apresentada não infringe a continuidade do registro, (d) a retificação do formal de partilha para que o conste o falecido era o proprietário integral do imóvel, separando a meação da falecida e, posteriormente, transmitido o bem aos descendentes constitui rigorismo excessivo.

Embora intimada, a apelada não ofertou contrarrazões.

Parecer da Procuradoria de Justiça pelo provimento do apelo.



É, no que importa, o relatório. Peço dia.

Vitória, 17 de março de 2025.

Desembargadora Janete Vargas Simões

Relatora

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

VOTO VENCEDOR

VOTO

Tal como relatado, a apelante se volta contra a sentença proferida pela Juíza de Direito da Vara da Fazenda Pública Estadual, Registros Públicos e Meio Ambiente de Vila Velha, por meio da qual julgou procedente a dúvida suscitada pela Oficiala do Cartório da 1ª Zona do Juízo de Vila Velha, “*respondendo que o registro não deve ser efetivado*”.

A apelante pretende a reforma da sentença, sustentando que (a) o inventário conjunto de Benedito Pereira e Crecina de Souza Pereira constituiu um formal de partilha para a transmissão de um único bem imóvel (lote) para os 08 (oito) filhos do casal, (b) não houve partilha “per saltum”, (c) a partilha apresentada não infringe a continuidade do registro, (d) a retificação do formal de partilha para que o conste o falecido era o proprietário integral do imóvel, separando a meação da falecida e, posteriormente, transmitido o bem aos descendentes constitui rigorismo excessivo.

Ao apreciar as peculiaridades do caso concreto entendo que a análise do imbróglio ultimada pela



magistrada singular ao proferir a sentença guerreada restou escoreita, pelo que adoto os termos do ato decisório como razões de decidir, com base na técnica de fundamentação *aliunde*, por entender que expressam com propriedade acerca da necessidade da retificação do formal de partilha, conforme nota de exigência da oficiala, vide:

"[...]"

Conforme relatado, tratam os autos do pedido do Registro Formal de Partilha dos bens deixados em virtude do falecimento de Benedito Pereira e Crecina de Souza Pereira.

À luz do art. 1º da Lei 6.015/1973, os registros públicos visam assegurar autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos, de forma que, em consonância ao princípio da verdade real, devem refletir a verdade existente e contemporânea, de modo a reproduzir com fidelidade a situação atual e salvaguardar a segurança jurídica. Nesse sentido, a retificação far-se-á necessária quando houver disparidades entre os registros públicos e a realidade fática.

Diante disto, o Princípio da Especialidade Objetiva advindo da Lei de Registros Públicos pressupõe que a matrícula e os dados do titular do imóvel devem apresentar sua plena e perfeita identificação. Assim, o art. 176 do diploma em voga determina quais os requisitos essenciais para que haja o registro do imóvel e ou averbações, in verbis:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação; b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior;

6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da



existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo;

II - são requisitos do registro no Livro nº 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

Acerca das exigências apresentadas pela delegatária, entendo que assiste razão à interessada. Explico.

Analisado o conjunto probatório acostado aos autos, tais como a partilha formal homologada pela Juíza de Direito Maria do Ceu Pitanga de Andrade (ID:37077506, fl. 1) e o inventário pelo rito de arrolamento sumário, constante nas IDs:37077506, 37077507 e 37077508, observo que os herdeiros do imóvel em questão são os filhos do casal Benedito Pereira e Crecina de Souza Pereira.

Nesse contexto, a tabeliã informou que para a averbação pretendida seria necessário que a parte autora retificasse “o formal de partilha apresentado para que contenha a ordem correta de sucessão hereditária, em respeito ao Princípio da Saisine.” (ID:36458248, fl. 3). Para tanto, a oficiala utiliza como embasamento legal o estabelecido no artigo 1.784 do Código Civil e artigos 195 e 237 da Lei 6.015/73, in verbis:

[LRP] Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

[CC] Art. 195 - 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.

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Sobre o tema, pontuo que em consonância com a certidão de casamento acostado na ID:36459115, fl. 13 os falecidos eram casados no regime de comunhão de bens, anterior a Lei nº6.515/77. Nesse contexto, com o óbito de Benedito, sua viúva, Crecina, possui o direito à meação dos bens, posto que 50% do patrimônio pertence ao cônjuge sobrevivente. Entretanto, é incontroverso que no evento da morte de Benedito os bens



do casal não foram devidamente divididos entre a meeira e os demais herdeiros.

Nesse âmbito, a fundamentação utilizada pela Bel^a. objetiva a proteção da continuidade registral do imóvel antes pertencente aos cônjuges, de forma que os herdeiros dos de cujus fossem devidamente resguardados.

Outrossim, assiste razão à Oficiala. Isto porque, em consonância com o exposto na ID:37077506, “o imóvel foi integralmente inventariado, tendo sido na partilha exposta a meação da Sra. Crecina” (ID:37076650, fl.4) e, por conseguinte, cabe aos interessados registrarem a meação da Sra. Crecina para posteriormente transferirem o bem para os herdeiros, com o intuito de preservar a continuidade do registro do imóvel.[...]”

Posta assim a questão, não vejo como dissentir da conclusão externada pela magistrada de primeiro grau, sobretudo porque, é consabido que “O Oficial Registrador não pode proceder ao ato registral que não observa a continuidade registral e a legitimidade para o pleito administrativo.” (TJES, APELAÇÃO CÍVEL Nº 5000485-75.2021.8.08.0002, Magistrado: SAMUEL MEIRA BRASIL JUNIOR, Órgão julgador: 2ª Câmara Cível, Data: 20/Sep/2024).

Assim, ainda que possível a cumulação de inventários, as partilhas são diversas, de modo que o bem dos falecidos deveriam ter sido paulatinamente partilhados quanto ao seu ingresso no Cartório de Registro de Imóveis, de acordo com a ordem de óbitos da família, tendo em vista a ausência de comoriência.

Nesse sentido:

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE – FORMAL DE PARTILHA EXTRAÍDO DE INVENTÁRIO CONJUNTO – OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – BENS QUE DEVEM SER PAULATINAMENTE PARTILHADOS – NECESSIDADE DE ADITAMENTO DO TÍTULO PARA CONSTAR DOIS PLANOS DE PARTILHA – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (TJSP; Apelação Cível 1023686-87.2021.8.26.0577; Relator (a): Fernando Torres Garcia(Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de São José dos Campos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2022; Data de Registro: 10/01/2023)

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – PARTILHA CAUSA MORTIS – INVENTÁRIO



JUDICIAL – Ofensa ao princípio da continuidade – Necessidade de partilhas sucessivas – Impossibilidade de registro – Óbice mantido – Apelação a que se nega provimento. (TJSP; Apelação Cível 1001379-87.2021.8.26.0562; Relator (a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Santos - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/11/2021; Data de Registro: 11/11/2021)

Com base em tais fundamentos, **nego provimento ao recurso**, a fim de manter intacta a sentença recorrida.

É como voto.

VOTOS ESCRITOS (EXCETO VOTO VENCEDOR)

Gabinete Desembargador Júlio César Costa de Oliveira

Sessão Virtual 14.04.2025

Acompanho o respeitável voto de Relatoria.

Des. Ewerton Schwab Pinto Júnior: acompanho a relatoria.

