



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

18ª CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

RUA MAUÁ, 920 - ALTO DA GLORIA - Curitiba/PR - CEP: 80.030-901 - E-mail: 18CC@tjpr.jus.br

Recurso: 0000932-21.2023.8.16.0079 Ap

Classe Processual: Apelação Cível

Assunto Principal: Condomínio

Apelante(s): • MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

Apelado(s): • JULIANO FRANCISCO CAGNINI CIOCARI

• JEAN CARLOS MARTINS VIEIRA

• FABRICIA GABRIELA CAGNINI BOARETTO

• LICIANE MARTINS

• NELI CAGNINI CIOCARI

• TEREZINHA ZANELLA CAGNINI

• DALCY ANTONIO GARBOÇA

• AZELIA CAGNINI BOARETTO

• OSMAR CAGNINI

• LENIZE MARIZA DELFRATE CAGNINI

• Joseane Martins

• NEIDE MARIA CAGNINI GARBOÇA

• REGINA CELY MORELLO CAGNINI

• GILMAR CAGNINI

• Vilmar Antonio Cagnini

• MARIA TECCHIO CAGNINI

• LUCIANA CAVALCANTE ZUCHOWSKI CIOCCARI

• ARFÉLIO CAGNINI

• OSVALDO BOARETTO SOBRINHO

• JOANA MARCELA CAGNINI CIOCARI

• MARIA DO CARMO COMIN CAGNINI

• ADELAR CAGNINI

• Dalto Antonio Vigano Pastro

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS PÚBLICOS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. EXISTÊNCIA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS. REGISTRO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO.

Da leitura atenta da parte final do artigo 14, § 1º do Provimento 39/CNJ/2014, constata-se que há expressa previsão quanto a possibilidade de recusa do registro do direito no Registro de Imóveis, enquanto vigente a restrição de indisponibilidade de bens.

Assim sendo, tem-se que a indisponibilidade de bens é óbice para o registro da escritura de divisão amigável.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº. 0000932-21.2023.8.16.0079, da Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial da Comarca de Dois Vizinhos, em que é apelante **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ** e apelados **ADELAR CAGNINI e OUTROS**.

I – RELATÓRIO

Trata-se de procedimento de Suscitação de Dúvida Inversa instaurado por **ADELAR CAGNINI e OUTROS** referentes ao contido na Diligência Registral de nº 720/2022, onde requerem que seja efetuado o registro da Escritura Pública de divisão amigável, bem como que as indisponibilidades previstas nas Av. 9, Av. 10 e Av. 11 transferidas para a nova matrícula de propriedade unicamente do casal Azélia e Osvaldo, nos mesmos termos da matrícula nº 20.852 do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Verê/PR (mov. 1.1).

Após o regular trâmite do processo sobreveio sentença (mov. 89.1), nos seguintes termos, *in verbis*:

*“3) Posto isso, acolho a manifestação do registrador e dirimo a dúvida **autorizando o registro da escritura pública** nos termos requeridos na exordial, mantendo a indisponibilidade do bem registrada apenas na matrícula de titularidade de Azélia e Osvaldo, desde que observados os demais requisitos pelo registrador exigidos.”.*

Insatisfeito, **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ** interpôs o presente recurso de apelação (mov. 117.1), em cujas razões sustenta, em síntese, que:

a) de acordo com a impugnação realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis de Dois Vizinhos/PR, destacando-se a Diligência Registral nº 720/2022, ao Item “2” da referida ata, acostada ao mov. 53.4, não é possível a extinção do condomínio e o desmembramento da matrícula original sem o cancelamento das indisponibilidades judiciais que incidem sobre o imóvel, ou então, a autorização dos Juízos responsáveis pelo cadastramento das indisponibilidades;

b) ante a inexistência da autorização mencionada, é plenamente possível que os condôminos, agindo de má-fé, reservem apenas a área mais improdutiva do imóvel para o desmembramento e cadastramento da indisponibilidade, em visível prejuízo aos credores do(s) condômino(s) devedor(es);

c) oportuno registrar que o parecer emanado pelo Cartório adveio da Consulta Pública nº 12808, a qual diz que “a necessidade de prévia autorização judicial dos respectivos juízos emissores das ordens de indisponibilidade se dá porque elas afetam o direito de disposição do bem imóvel, entendido não só como a possibilidade de alienar e onerar como também o de ‘estabelecer em qual quadrante da área maior está situada a fração condominial, usando o poder de dispor do direito de localizá-la em outro lugar ou mesmo de questionar a que lhe deram’, devendo ainda se ter em mente que “a indisponibilidade é decretada em benefício de terceiros, que assim ficam protegidos de prejuízos que possam decorrer de uma divisão tendenciosa” (IRIB, Consulta n. 12808, em 30/4/2015);

d) a indisponibilidade confere segurança aos credores do condomínio, podendo, no entanto, mover os condôminos o cancelamento das indisponibilidades judiciais que incidem sobre o imóvel e/ou obter autorização judicial para a demarcação das áreas, não sendo prudente, neste momento, isentá-los de tal dever, eis que podem acarretar prejuízos irreversíveis a terceiros;

e) para além disso, a presunção de que a extinção do condomínio, com a manutenção da mesma proporção da fração ideal para Azélia e Osvaldo não causaria qualquer prejuízo a eventuais credores, encontra-se desamparada, haja vista que firmada à revelia dos interesses destes que não participaram da cômoda divisão do condomínio.

Pugnou pelo conhecimento e provimento do recurso.

Os apelados apresentaram contrarrazões no mov. 121.1.

Com vista (mov. 45.1), a d. Procuradoria-Geral de Justiça apresentou manifestação pelo provimento do recurso (mov. 50.1).

É a breve exposição.

II - VOTO E SUA FUNDAMENTAÇÃO:

O recurso foi tempestivamente ofertado e preenche os demais requisitos de admissibilidade, motivo pelo qual deve ser conhecido.

Aduz a apelante que a indisponibilidade confere segurança aos credores do condomínio, podendo, no entanto, mover os condôminos o cancelamento das indisponibilidades judiciais que incidem sobre o imóvel e/ou obter autorização judicial para a demarcação das áreas, não sendo prudente, neste momento, isentá-los de tal dever, eis que podem acarretar prejuízos irreversíveis a terceiros.

Afirma que, para além disso, a presunção de que a extinção do condomínio, com a manutenção da mesma proporção da fração ideal para Azélia e Osvaldo não causaria qualquer prejuízo a eventuais credores, encontra-se desamparada, haja vista que firmada à revelia dos interesses destes que não participaram da cômoda divisão do condomínio.

A decisão singular acolheu a manifestação do registrador e dirimiu a dúvida autorizando o registro da escritura pública por entender que *“não há como presumir a má-fé dos requerentes, eis que não existe qualquer indício nesse sentido, sendo certo que os demais condôminos não podem arcar com a responsabilidade atribuída a Azélia e Osvaldo, sendo a presente medida, a única forma de resolver o imbróglio”* (mov. 89.1).

Pois bem.

Em um primeiro momento, cabe pontuar que, ao analisar a dúvida suscitada, nos termos da Lei nº 6.015/1973, o Poder Judiciário deve-se ater-se à análise da legalidade do ato, sem adentrar na análise de validade dos documentos apresentados, visto que tal procedimento detém natureza administrativa.

Deve-se atentar que o registro público precisa atender aos princípios norteadores da veracidade e da segurança jurídica, considerando que o registro imobiliário deve espelhar a realidade, protegendo a confiança do público na autenticidade e eficácia dos registros públicos.

Deste modo, a dúvida suscitada tem por guarida o art. 14, § 1º do Provimento nº 39 do CNJ, que assim dispõe:

Art. 14 Os registradores de imóveis e tabeliães de notas, antes da prática de qualquer ato notarial ou registral que tenha por objeto bens imóveis ou direitos a eles relativos, exceto lavratura de testamento, deverão promover prévia consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, consignando no ato notarial o resultado da pesquisa e o respectivo código gerado (hash), dispensado o arquivamento do resultado da pesquisa em meio físico ou digital.

*§ 1º. A existência de comunicação de indisponibilidade não impede a lavratura de escritura pública representativa de negócio jurídico tendo por objeto a propriedade ou outro direito real sobre imóvel de que seja titular a pessoa atingida pela restrição, nessa incluída a escritura pública de procuração, **devendo constar na escritura pública, porém, que as partes do negócio jurídico foram expressamente comunicadas da existência da ordem de indisponibilidade que poderá ter como consequência a impossibilidade de registro do direito no Registro de Imóveis, enquanto vigente a restrição.***"

Da leitura atenta da parte final do artigo citado, nota-se que há expressa previsão quanto a possibilidade de recusa do registro do direito no Registro de Imóveis, enquanto vigente a restrição de indisponibilidade de bens.

Isso porque, quando uma determinação judicial ou administrativa decreta a indisponibilidade de bens, esta decisão atinge todos os atos de vontade relacionados ao patrimônio indisponível, o que torna pertinente a possibilidade de recusa pelo Registrador.

Outrossim, não se ignora a alegação dos apelados, de que não possuem qualquer culpa ou obrigação legal referente a dívidas de outros condôminos, sendo que isso os impede de fazer com seus imóveis o que quiserem,

eis que ficam vinculados a uma indisponibilidade total de um imóvel que possui vários proprietários. Ocorre que, tais argumentos, por si só, não são capazes de desconsiderar a indisponibilidade cadastrada.

Por fim, é sabido que nas execuções judiciais, para que haja penhora de imóvel indivisível registrado em regime de copropriedade, deve ser observado a cota da parte que não é devedora no processo (REsp nº 1.818.926 – DF).

Assim sendo, tem-se que a indisponibilidade de bens é óbice para o registro da escritura de divisão amigável, motivo pelo qual dou provimento ao recurso.

III - DECISÃO:

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 18ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E PROVIDO o recurso de MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Déa (relator), com voto, e dele participaram Desembargadora Denise Kruger Pereira e Desembargador Vitor Roberto Silva.

Curitiba, 09 de agosto de 2024

Des. MARCELO GOBBO DALLA DEA

Relator