



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
18ª CÂMARA CÍVEL

Autos nº. 0045237-91.2023.8.16.0014

Apelação Cível nº 0045237-91.2023.8.16.0014 Ap

Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial de Londrina

Apelante(s): VENPAR PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA

Apelado(s): Serviço Registral do 3º Ofício da Comarca de Londrina - PR

Relator: Desembargadora Luciane Bortoleto

APELAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEIS DÚVIDA. ARREMATACÃO DE DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. EXECUTADO QUE NÃO FIGURA COMO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL NA RESPECTIVA MATRÍCULA, MAS APENAS COMO PROMITENTE COMPRADOR. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. APELAÇÃO INTERPOSTA PELO ARREMATANTE. 1. ALEGAÇÃO DE VÍCIO NO EDITAL. PEDIDO DE REGISTRO EM NOME DO ARREMATANTE INDEPENDENTEMENTE DO FATO DO IMÓVEL ESTAR EM NOME DE TERCEIRO POR SE TRATAR DE MODO DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. 2. CASO CONCRETO EM QUE HÁ DECISÃO TRANSITADA EM JULGADO SOBRE A QUESTÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. ACÓRDÃO QUE RECONHECEU A IMPOSSIBILIDADE DE SE ACOLHER O PEDIDO DO ARREMATANTE DE TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE. FUNDAMENTO NA INEXISTÊNCIA DE TÍTULO EM RAZÃO DO DEVEDOR SER MERO PROMITENTE COMPRADOR E NÃO O TITULAR DO DOMÍNIO SOBRE A COISA. 3. IMPOSSIBILIDADE DE DETERMINAÇÃO DE REGISTRO DA CARTA, SEM ANTES, PELA VIA ADEQUADA, SER TRANSFERIDO O DOMÍNIO AO EXECUTADO, EM ATENÇÃO AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. ARTS. 195 E 237 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS (N. 6.015/1973). 4. CORRETA DILIGÊNCIA EXPEDIDA PELA AGENTE DELEGADA. ARREMATANTE QUE DEVERÁ ADOTAR AS MEDIDAS NECESSÁRIAS FRENTE AO ATUAL PROPRIETÁRIO REGISTRAL PARA VIABILIZAR SUA PRETENSÃO OU AJUIZAR AÇÃO AUTÔNOMA SUSCITANDO POSSÍVEL NULIDADE DO EDITAL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I - Trata-se de Recurso de Apelação interposto por VENPAR PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA em face de r. sentença (mov. 24.1) proferida nos autos de Ação de Dúvida suscitada pela Agente Delegada do 3º Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Londrina, no qual foi reconhecida a legitimidade da exigência feita pelo Agente Registral, visando o registro da Carta de Arrematação expedida pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Londrina.

Narra a autora que VENPAR PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA formulou pedido de suscitação de dúvida registral quando o arrematante apresentou requerimento para registro da Carta de Arrematação perante o 3º CRI de Londrina, em 06/06/2023. Ainda, que a diligência registral nº 2515/2023 consignou que fosse registrado, primeiramente, o título pelo qual o executado adquiriu a propriedade, pois segundo alegações, o Sr. Francisco Pereira Araújo tinha somente direitos do imóvel.

Em sua impugnação (mov. 16.1), a empresa VENPAR afirmou que o bem arrematado em hasta pública se trata de um imóvel na sua integralidade, conforme Edital do Leilão, e inexistem apenas direitos que o executado possuía sobre o imóvel, razão pela qual este deve ser entregue, e não haver apenas o reconhecimento de direitos sobre ele. Pugnou pela improcedência da Suscitação de Dúvida e determinação do Registro da Carta de Arrematação.

Em sua tréplica, o 3º CRI da Comarca de Londrina ressaltou que era ônus do arrematante analisar a integralidade da matrícula imobiliária, na qual constava expressamente a averbação de que se tratava apenas de direitos do executado Francisco. Acrescentou que no registro 3/2374 do contrato de compra e venda, consta que o pagamento e a quitação estavam vinculados à outorga da escritura definitiva, fato que até o momento não se comprovou. Assim, arguiu ser imprescindível que, antes do pretendido registro da carta de arrematação, seja feita a inscrição do título definitivo pelo qual o executado adquiriu a propriedade, em atenção ao princípio da continuidade registral, previsto no art. 195 da Lei de Registros Públicos.

Após manifestação do Ministério Público (mov. 21.1), favorável à dúvida suscitada, sobreveio sentença (mov. 24.1) que consignou: **a)** a atividade registral deve atender à finalidade dos registros, para qualificar os títulos da forma mais completa e fiel à situação real do imóvel; **b)** que na matrícula do imóvel consta apenas a averbação do contrato de compra e venda, com a propriedade mantida a terceiro, e expressamente que a transferência dessa propriedade ocorreria somente após a escritura definitiva, quando outorgada.

A dúvida foi julgada procedente, reconhecendo-se a legitimidade da exigência feita pelo 3º Ofício de Registro de Imóveis no bojo da diligência registral nº 2515/2023, visando o registro da carta de arrematação expedida pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Londrina.

Irresignada, VENPAR PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA interpôs recurso de apelação (mov. 29.1), alegando em apertada síntese que: **a)** o imóvel foi levado a hasta pública em sua integralidade, e não apenas nos direitos que o executado possuía; **b)** em momento algum no processo de aquisição do bem, constou que se trataria apenas de direitos; **c)** o juiz da execução resolveu vender o imóvel, e sob o crivo do contraditório e ampla defesa, não poderia o CRI de Londrina se opor a tal determinação; **d)** o proprietário registral foi intimado sobre a hasta pública do imóvel, mas se manteve inerte; **e)** a aquisição de bem por arrematação é originária, não prescindindo de dar seguimento ao princípio da continuidade.

Requeru o total provimento do recurso para reconhecer a improcedência da dúvida registral, para autorizar o registro da carta de arrematação.

Em suas contrarrazões (mov. 32.2), o SERVIÇO REGISTRAL DO 3º CRI da Comarca de Londrina afirmou que: **a)** era ônus do arrematante proceder à análise de risco para verificar a viabilidade da aquisição do respectivo imóvel em leilão; **b)** imprescindível seria analisar a matrícula do imóvel, na qual constava expressamente averbação de que se tratava apenas dos direitos sobre o bem do executado Francisco; **c)** no registro 3/2374 do contrato particular de compra e venda, consta que o pagamento e a quitação estavam vinculados à outorga da escritura definitiva, o que não ocorreu; **d)** até o presente momento, inexistente informação do integral cumprimento da obrigação e a outorga da escritura pública definitiva; **e)** embora seja possível a penhora e arrematação dos direitos incidentes, trata-se de direito pessoal, não sendo cabível a exigência de direito real; **f)** a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral e seus princípios, ainda que limitada aos seus requisitos formais; **g)** a alegação de que a arrematação se trata de aquisição originária está acompanhada de jurisprudência que não possui relação com o objeto dos presentes autos; **h)** a arrematação judicial, por se tratar de modo derivado de aquisição de propriedade, deve respeitar o princípio da continuidade; **i)** o Conselho Superior da Magistratura se posiciona no sentido de que a arrematação é modo derivado de aquisição de propriedade;

Requeru o não provimento do recurso de apelação.

O Ministério Público (mov. 17.1) opinou pela manutenção da sentença em virtude da legalidade da diligência expedida pela Agende Delegada, pois alinhada ao Princípio da continuidade dos registros públicos.

II – Fundamentação

No tocante à análise de admissibilidade, o recurso comporta conhecimento, vez que presentes os pressupostos de admissibilidade, tanto os intrínsecos (cabimento, interesse, legitimidade e a inexistência de fato extintivo do direito de recorrer), quanto os extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, dispensa de preparo e a inexistência de fato impeditivo do direito de recorrer).

Cinge-se a controvérsia recursal em se determinar a legalidade da exigência apresentada pela Agente Delegada do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina (Nota de Diligência Registral n. 2515/2023), que, diante do pedido de registro de Carta de Arrematação apresentado por VENPAR PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA, solicitou que fossem cumpridas as seguintes diligências:

DILIGÊNCIA REGISTRAL Nº2515/2023

De acordo com o art.198, da Lei 6.015 de 31/12/1973 e item 16.3.6, I e II, do Código de Normas da E.Corregedoria Geral da Justiça, solicitamos que sejam cumpridas as seguintes exigências:

1) Referente a Carta de Arrematação o Sr. Francisco Pereira Araujo somente tem os direitos do imóvel, portanto:

"Caso o executado não seja proprietário do imóvel, pedir para que primeiramente seja registrado o título pelo qual o executado adquire a propriedade do imóvel (Art. 1.245 do CC e Arts. 195 e 237 da Lei 6.015/1973). Alternativamente, apresentar mandado/ofício judicial determinando que o registro da arrematação seja realizado independentemente de quem seja o proprietário do imóvel.

Conforme se observa, a sentença atacada julgou procedente dúvida a suscitada, para o fim de manter a recusa a registro de carta de arrematação expedida em execução de título extrajudicial n. 0022382-85.2004.8.16.0014 **em** que figura, como executado, pessoa diversa daquela que consta como proprietária na matrícula do imóvel arrematado.

O item questionado exige do usuário que registre a aquisição do imóvel pelo executado ou que apresente mandado judicial para registro independentemente da condição de proprietário do imóvel.

O Ministério Público, no juízo de origem e nesta instância recursal, opinou pela legalidade da diligência expedida pela Agente Delegada em razão da arrematação se tratar de modo derivado de aquisição da propriedade e, portanto, ser necessário observar o princípio da continuidade registral (mov. 21.1 – origem e 17.1).

Por sua vez, o apelante afirma, em síntese, que não constou do edital de arrematação se tratar de “direito sobre o bem”, mas sim propriedade do imóvel, que a arrematação é modo originário de aquisição da propriedade imóvel, de forma que o registro da respectiva carta não implicaria violação ao princípio da continuidade, ainda que distintos o devedor da execução em que arrematado o bem e o titular registral do imóvel.

Apesar do esforço argumentativo, não assiste razão à irresignação do recorrente, pois o ato do Registrador mostra-se dotado de legalidade.

No caso, ao se analisar o contido nos autos se verifica do mov. 1.3 - origem, que o imóvel em comento (matriculado sob o nº 2.374) está registrado em nome de Sanadori Matsui.

A parte devedora na execução em que havida a arrematação promovida pelo recorrente é Francisco Pereira Araujo e, posteriormente, seu espólio, ou seja, pessoa diversa daquela que atualmente figura, perante o Registro Imobiliário, como titular do imóvel arrematado.

Ainda, da análise da referida certidão imobiliária, consta expressamente o registro 3/2.374, a respeito de contrato particular de compra e venda entre Sanadori e Francisco, cujo pagamento e quitação foram vinculadas à lavratura de escritura definitiva quando outorgada, o que não ocorreu até o momento.

Assim, a princípio, apenas os direitos sobre o imóvel foram arrematados pelo recorrente no bojo de execução de título extrajudicial 0022382-85.2004.8.16.0014 em que, repita-se, figuram como executado Francisco Pereira Araujo e, posteriormente, seu espólio.

Pois bem.

Vale ressaltar que não se desconhece que a matéria é controvertida na jurisprudência, com a existência de julgados no sentido de que a arrematação judicial de imóvel em hasta pública é uma das modalidades de aquisição originária da propriedade, e que não haveria, portanto, ofensa ao princípio da continuidade do registro público, haja vista não ter relação jurídica ou comercial entre o arrematante e o anterior proprietário do bem.

Muito embora ciente de tal entendimento, o qual inclusive foi adotada em decisões anteriores, verifica-se que no curso da execução de título extrajudicial n. 0022382-85.2004.8.16.0014, em que o bem, objeto da controvérsia foi arrematado, há decisão colegiada, transitada em julgada em 27.02.2023, proferida pela 14ª Câmara Cível, (agravo de instrumento n. 0027431-22.2022.8.16.0000), que reconheceu a impossibilidade de se acolher o pedido da agravante/arrematante (Venpar Prestadora de Serviços Ltda) de transferência da propriedade.

Isso porque “*não há título para tanto, pois se apurou que o devedor seria mero promitente comprador e não o titular do domínio sobre a coisa*”.

O acórdão ainda destacou que se o executado detinha essa qualidade, “*não há como se determinar o registro da carta, sem antes, pela via adequada, transferir o domínio ao executado, em atenção ao princípio da continuidade registral*”.

Concluiu a decisão colegiada que o remédio adequado para o pedido do arrematante para transferência da propriedade do bem arrematado e quaisquer discussões acerca de reconhecimento de eventual nulidade da arrematação, inclusive sobre a ausência de previsão da qualidade de “promitente comprador” ostentada pelo devedor, dever ser formulado em ação própria, de acordo com o art. 903, § 4º do CPC.

O referido acórdão do agravo de instrumento foi assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DECISÃO QUE INDEFERE O PEDIDO DE TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DO BEM ARREMATADO – IRRESIGNAÇÃO DA ARREMATANTE – PRELIMINAR – AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO NOS AUTOS PROJUDI – RECURSO TEMPESTIVO – INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO – MÉRITO – ALEGAÇÃO DE QUE O EDITAL NÃO INFORMOU QUE O EXECUTADO OSTENTA A QUALIDADE DE MERO “PROMITENTE COMPRADOR” – PRETENSÃO DE OBTER A PROPRIEDADE PLENA DO IMÓVEL COM REGISTRO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO LIVRE DE ÔNUS – IMPOSSIBILIDADE DE ACOLHIMENTO DO PEDIDO DE TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE NOS AUTOS DE EXECUÇÃO – INEXISTÊNCIA DE TÍTULO QUE REPRESENTA OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL – DEVEDOR QUE É MERO PROMITENTE COMPRADOR – INVIABILIDADE DE DETERMINAR O REGISTRO DA CARTA, SEM ANTES TRANSFERIR O DOMÍNIO AO EXECUTADO – EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO – INTELIGÊNCIA DO ART. 903, § 4º DO CPC – NULIDADE DE ARREMATAÇÃO A SER EXAMINADA EM VIA AUTÔNOMA – RECURSO DESPROVIDO. (TJ-PR 14ª Câmara Cível - Agravo de Instrumento nº 0027431-22.2022.8.16.0000. Rel. Juiz Subst. 2º Grau Antonio Domingos Ramina Junior, j. 28.11.2022). (Sem destaque no original).

O agravo de instrumento foi julgado em 28.11.2022, transitou em julgado em julho de 2023, e o arrematante apresentou requerimento para registro da Carta de Arrematação, perante o 3º Registro de Imóveis de Londrina-PR, em 06.06.2023.

Dessa forma, em respeito à decisão já transitada em julgado e diante das peculiaridades do caso, neste julgado posiciono-me no sentido de ser inviável autorizar o registro da Carta, tal como

almejado pelo arrematante, sem antes, pela via adequada, transferir-se o domínio ao executado por implicar injustificado rompimento na cadeia de sucessão dos titulares do bem.

Trata-se de obedecer ao princípio da continuidade registral, consoante arts. 195 e 237 da Lei de Registros Públicos (n. 6.015/1973), *in verbis*:

Art. 195. *Lei n. 6.015/1973 - 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. *Lei n. 6.015/1973 - 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.*

Nesse sentido:

RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE DESPEJO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ARREMATACÃO DE DIREITOS SOBRE BEM IMÓVEL – PEDIDO DE REGISTRO EM NOME DO ARREMATANTE INDEPENDENTEMENTE DO FATO DO IMÓVEL ESTAR EM NOME DE TERCEIRO (COHAPAR) – IMPOSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL DA PROPRIEDADE – ARREMATACÃO DE DIREITOS DA PROPRIEDADE E NÃO DO DOMÍNIO– RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJ-PR – 17ª Câmara Cível - AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0011069-76.2021.8.16.0000, RELATORA: JUÍZA SUBS. 2º GRAU ANA PAULA KALED ACCIOLY RODRIGUES DA COSTA), j. 17.11.2021). (Sem destaque no original).

Portanto, correta a diligência expedida pela Agente Delegada e, ao arrematante, conforme inclusive já foi decidido no agravo de instrumento n. 0027431-22.2022.8.16.0000, mencionado anteriormente, cabendo a adoção das medidas frente ao atual proprietário registral para viabilizar o registro, ou então, o ajuizamento de ação autônoma, caso se pretenda arguir possível nulidade do edital.

III. Nesse sentido, voto em **conhecer** o recurso de apelação e **negar-lhe provimento**, conforme exposto na fundamentação.

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 NÃO-PROVIDO o recurso de VENPAR PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Déa, com voto, e dele participaram Desembargadora Luciane Bortoleto (relator) e Desembargador Luiz Henrique Miranda.

Desembargadora Luciane Bortoleto

Juiz (a) relator (a)