

Processo: 1.0000.24.062559-0/001
Relator: Des.(a) Alexandre Victor de Carvalho
Relator do Acórdão: Des.(a) Alexandre Victor de Carvalho
Data do Julgamento: 05/06/2024
Data da Publicação: 07/06/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - IMPOSSIBILIDADE - DESMEMBRAMENTO NÃO AVERBADO - IMÓVEL QUE NÃO POSSUI MATRÍCULA PRÓPRIA - AFRONTA AOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE E CONTINUIDADE REGISTRAL - RECURSO DESPROVIDO. Com a aprovação do Município, deve-se proceder à averbação do desmembramento do imóvel para que os remanescentes possuam matrícula própria. A inexistência desta formalidade implica na impossibilidade de se registrar a escritura pública de compra e venda de um daqueles imóveis por afronta aos princípios da legalidade e continuidade registral. Recurso conhecido e desprovido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.062559-0/001 - COMARCA DE SÃO LOURENÇO - APELANTE(S): DENIZAR FRANCISCO SANTOS EM CAUSA PRÓPRIA - APELADO(A)(S): LEONARDO CAIXETA DOS SANTOS ATRIBUIÇÃO DA PARTE EM BRANCO - OFICIAL DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO
RELATOR

DES. ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelação cível interposta por LEONARDO CAIXETA DOS SANTOS em face de sentença proferida pelo d. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de São Lourenço/MG que, nos autos da Suscitação de Dúvida apresentada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca, julgou procedente a dúvida, mantendo a negativa do Sr. Oficial do respectivo Cartório em realizar o registro de escritura pública de compra e venda de fração de área sem matrícula.

Em suas razões recursais argumenta o apelante que todo o loteamento, do qual originou seu imóvel, está regularizado na Prefeitura com todas as medidas perimetrais.

Que o lote comprado pelo recorrente pertence a uma gleba de 1.750m² com loteamento legalizado e cuja matrícula no registro de imóveis é de nº 16.340.

Aduz ser equivocada a decisão do d. Magistrado a quo, uma vez que a escritura foi realizada através de mandado judicial, não estando em confronto com o art. 715, III, do Provimento Conjunto nº 93/2020.

Requer, pois, seja dado provimento ao presente recurso reformando-se a sentença de primeira instância, determinando, assim, o registro do imóvel.

O recurso veio acompanhado de documentos.

A Procuradoria-Geral de Justiça manifestou pela desnecessidade de sua intervenção.

É o relatório.

CONHECIMENTO

Conheço do recurso diante do preenchimento de seus pressupostos processuais.

MÉRITO

O presente Recurso de Apelação visa à alteração da r. Sentença de piso que julgou procedente a dúvida, mantendo a negativa do Sr. Oficial do respectivo Cartório em proceder com o registro de escritura pública de compra e venda de fração de área sem matrícula.

De acordo com o Oficial do Cartório, o recorrente apresentou para registro escritura pública de compra

e venda de fração delimitada de 350,00m² dentro de uma área de 1.750,00m², que não possui matrícula, mas, tão somente, transcrição (Livro 3-0, folha 28, transcrição nº 16.340, de 13 de abril de 1967).

Que, o imóvel teve o projeto de desmembramento aprovado no Município, em data de 27 de janeiro de 2003, não tendo sido, ainda, apresentado no Cartório Imobiliário, tratando-se, assim, "desmembramento de gaveta).

Diante da negativa do apelante em providenciar os atos preparatórios citados pelo Sr. Oficial Cartorário, este suscitou dúvida.

Após a devida instrução processual, o d. Magistrado a quo julgou procedente a dúvida, nos seguintes termos:

Extrai-se dos autos que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de São Lourenço suscitou dúvida inversa, em que figura como interessado Denizar Francisco Santos, que solicitou autorização para registro de Escritura Pública de compra e venda, sendo expedida nota explicativa requerendo a regularização perimetral e posterior registro do desmembramento da área primórdia.

Pois bem.

O artigo 715, III do Provimento Conjunto nº 93/2020 do TJMG assim prevê:

Art. 715. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária devem visar, respeitada sempre a legalidade, à simplificação e viabilização da prática do ato registral, tendo em vista a preservação dos elementos essenciais do ato ou negócio jurídico, e se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º deste Provimento Conjunto e pelos específicos da atividade, tais como:

(...)

III - da continuidade, a impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal, excepcionadas as aquisições originárias;

Tal determinação deriva do art. 195 da Lei 6.015/73:

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.

O princípio da continuidade registral, traduzido nestas duas normas legais, exige a narrativa sequencial dos fatos atrelados àquele bem imóvel, não podendo ser ignorado para a preservação da segurança jurídica.

Extrai-se da presente suscitação que busca o interessado o registro de escritura pública de compra e venda, envolvendo imóvel ainda pendente de regularização registral e perimetral, além de só constar como uma única unidade no livro de transcrições.

Ou seja, sem regularização do registro imobiliário bem como do registro do desmembramento das áreas, ato de responsabilidade do proprietário do bem, impossível se torna o registro do negócio jurídico posterior, em respeito ao princípio da continuidade registral anteriormente exposto.

CONCLUSÃO

Por todo o exposto, julgo procedente a dúvida, nos termos do art. 203 da Lei 6.015/73.

Pois bem.

Os oficiais cartorários devem prestar seus serviços prezando pela qualidade, celeridade e segurança, atendendo sempre as exigências legais pertinentes.

Nestes termos, tanto a Lei 6.015/73 quanto o Provimento Conjunto nº 93/2020 que institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais, afirmam serem os oficiais e tabeliães de registro civil, administrativa e criminalmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros por culpa ou dolo.

Prosseguindo, quando documentos são apresentados ao oficial para o devido registro ou averbação, este observará se os mesmos estão nos termos legais exigidos para o ato e, caso assim não estejam, apontará ao interessado as irregularidades verificadas para que sejam devidamente sanadas.

Com relação ao desmembramento de imóvel urbano, tendo sido este devidamente aprovado pelo Município, deve-se proceder a sua averbação, que resultará na abertura de tantas matrículas quantas forem

os imóveis resultantes, tornando-se, assim, unidades autônomas.

Após analisar, detidamente, toda a prova produzida neste feito, observo que o d. Magistrado primevo corretamente julgou procedente a dúvida e manter a negativa do Oficial.

Pelo que se verifica de toda a documentação constante nos autos, não há como proceder ao registro da escritura pública de compra e venda do imóvel resultante de um desmembramento que não foi devidamente registrado, uma vez que este não possui matrícula e, assim, acaso tal procedimento fosse autorizado, feriria os princípios da legalidade e continuidade registral.

Na realidade, poder-se-ia afirmar que o imóvel do apelante ainda é parte integrante de uma área maior que é o imóvel de 1.750,00m².

Diante de todo o acima exposto, nego provimento ao recurso, mantendo intacta a decisão do d. Juízo a quo.

CONCLUSÃO

Com estas considerações, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO, nos termos deste voto.
Custas ex lege.

DES. MARCELO RODRIGUES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MOACYR LOBATO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"