

QUINTO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Sérgio Jacomino, Oficial Registrador



AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO CORREGEDOR-PERMANENTE DOS
REGISTROS PREDIAIS DA COMARCA DE SÃO PAULO

Protocolo 218.411 – 23/12/2008.
Processo 583.00.2008.231926-5 - adjudicação – continuidade
Interessado: Armando Pasqual Ciampaglia

Ementa: Adjudicação compulsória. Continuidade. Legitimidade passiva.

A adjudicação compulsória não é modo originário de aquisição. A ação deve ser intentada contra quem figure no registro como titular de domínio, não de eventuais sucessores.

SÉRGIO JACOMINO, 5.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, atendendo R. determinação exarada às fls. 136 presta as seguintes informações a Vossa Excelência.

Prenotação e procedimentos preliminares

Em 23 de dezembro de 2008 recebemos em Cartório o Processo 583.00.2008.231926-5, da Primeira Vara de Registros Públicos da Capital de São Paulo, com a determinação judicial de prestação de informações (fls. 136).

Trata-se de dúvida inversa provocada por ARMANDO PASQUAL CIAMPAGLIA, a propósito de resistência oposta por este Registro a pretensão de inscrição de Carta de Adjudicação.

Dito título vem sendo sucessivamente prenotado (214.136 e 216.870, em data de 25/8/2008 e 18/11/2008, respectivamente) e nesta oportunidade o processo foi novamente prenotado sob número de ordem 218.411, em 23 de dezembro de 2008, ficando mantida a dita prenotação em vigor até solução da dúvida suscitada inversamente.

Fundamentos legais da denegação de registro

São estes os motivos que estão a impedir o acesso do título:

- a) Pela transcrição 27.602, de 18 de setembro de 1963, os proprietários do imóvel são HENRIQUE BOBBA e sua mulher INÊS GARDINO ROBBA, não constando a data e o regime de bens do dito casamento. O compromisso de compra e venda foi celebrado entre o interessado e

os titulares de domínio (inscrição 11.225, de 29/5/1961). A ação de adjudicação compulsória foi intentada contra os herdeiros dos titulares de domínio, ferindo o princípio de continuidade do registro (art. 195 da LRP).

- b) Nos termos do art. 2º, V, do Decreto Municipal 46.228, de 2005, deverá ser apresentado o correspondente DAMSP (Documento de Arrecadação do Município de São Paulo) relativamente ao imposto municipal de transmissão de bens imóveis.
- c) Requerimento do interessado para averbação do seu casamento com DIVA LIZIA CIAMPAGLIA, podendo ser aproveitados os documentos que se acham arquivados no Registro (protocolo 201.622).
- d) Apresentação da certidão de casamento e dos CPF's do casal HENRIQUE ROBBA e INÊS GARDINO ROBBA, para a devida averbação (art. 167, II, 5 c.c. art. 246, §1º da Lei 6.015/73).
- e) Comprovação de inexistência de débitos condominiais (art. 4º da Lei 4.591, de 1964).

Aparentemente, o interessado expressa a não-resignação única e tão somente com relação ao item “a”, já indicado. Em relação às demais exigências, o interessado silenciou, embora o seu cumprimento seja fundamental para aperfeiçoar o registro.

Adjudicação compulsória e o Princípio de continuidade

O imóvel consistente no apartamento 32, 4º pavimento (ou 3º andar) do Edifício Electra está registrado em nome de HENRIQUE ROBBA e sua mulher INÊS GARDINO ROBBA.

O casal ARMANDO PASQUAL CIAMPAGLIA e DIVA LIZIA CIAMPAGLIA são titulares de direito real de aquisição em virtude de compromisso de compra e venda inscrito sob número 11.225, de 29 de maio de 1961, tudo conforme se depreende da certidão anexada ao presente.

Não obtendo a escritura definitiva em cumprimento das obrigações consubstanciadas no dito compromisso, os interessados demandaram aqueles que foram nominados e arrolados como sucessores dos titulares de domínio, buscando a adjudicação compulsória.

A adjudicação compulsória é “ação pessoal que pertine ao compromissário comprador, ou ao cessionário de seus direitos à aquisição,

ajuizada com relação ao titular do domínio do imóvel – (que tenha prometido vendê-lo através de contrato de compromisso de venda e compra e se omitiu quanto à escritura definitiva) – tendente ao suprimento judicial desta outorga, mediante sentença constitutiva com a mesma eficácia do ato não praticado”. CREDIE. Ricardo Arcoverde. *Adjudicação compulsória*. 8ª ed. São Paulo: Malheiros, 2000, p. 34-5).

Os interessados têm legitimidade para propor ação pelo descumprimento do compromisso avençado e direito à execução específica, proferindo o juiz sentença com a mesma eficácia do ato omitido.

A doutrina, como se viu, sempre entendeu que a ação deve ser movida contra os que se comprometeram a alienar o bem. Reconhece-se legitimidade ordinária, na adjudicação compulsória, a todos os que integram a relação jurídica de direito substancial – compromissários vendedor e comprador (CREDIE. Ricardo Arcoverde. Op. cit. p. 48-9. MARMITT. Arnaldo. *Adjudicação compulsória*. São Paulo: Aide, 1995, p. 133). O Estado-Juiz substitui-se aos titulares de domínio na outorga do título definitivo.

Pense-se que, possível que fosse, aos herdeiros, cumprirem diretamente o compromisso, já não seria necessária a utilização da via judicial para tanto. Se os herdeiros não podem alienar o bem extrajudicialmente, há que se convir que não podem figurar no pólo passivo.

A adjudicação compulsória não tem o condão de inaugurar, *ex novo*, uma cadeia dominial, com interrupção do trato sucessivo. Não se trata de um modo *originário* de aquisição de propriedade. O ingresso do título estaria ferindo o princípio da continuidade registral. Enfim, temos na adjudicação compulsória um *modo derivado de aquisição* da propriedade que ocorre por força de sentença judicial (CREDIE. Ricardo Arcoverde. Op. cit., p. 19).

ADEMAR FIORANELLI sumariza, com a costumeira concisão, o entendimento corrente sobre o tema:

“Como a ação de adjudicação compulsória não cria nem transfere domínio, visando, tão-só, suprir declaração de vontade negocial, não valendo mais do que valeria o instrumento do negócio recusado (compra e venda definitiva), não pode ser registrado título que viola os já citados princípios registrares, v.g.: ação dirigida contra quem não é titular de domínio, incapaz de transferir direito que não detém (Ap. Civ. Do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo 2.156-0, 1.122-0, 1.371-0 (RDI 12/109), 2.196-0, 3.030-0, 3.721-0 (RDI 16/45), 8.693-0, 10.961-0, 15.029-0/7 (RDI 31/112)”. (Direito registral imobiliário. Porto Alegre: safE/Irib, 2001, p. 530-1).

O C. Conselho Superior da Magistratura vem decidindo que a observância do trato sucessivo nos casos que-tais é de rigor. Assim o decidido na Ap. Civ. 79-6/1, São Paulo, j. de 7.11.2003, rel. Des. LUIZ TÂMBARA. Igualmente na Ap. Civ. 99.650-0/5, São Paulo, j. 7.5.2003, rel. des. LUIZ TÂMBARA.

Permita-me a longa citação do V. acórdão proferido na Apelação Cível 377-6/1, de São Paulo (4º SRI), datado de 3.11.2005, de relatoria do Des. José MÁRIO ANTONIO CARDINALI:

“No caso dos autos, realmente ocorreu ofensa ao princípio da continuidade, pois aqueles que constam como titulares do domínio do imóvel (*omissis*) não são os outorgantes da transmissão do bem (*omissis*), carecendo lhes, pois, legitimidade para tanto, e, em conseqüência, impedindo-se o registro”.

“Pese embora serem os transmitentes do imóvel, herdeiros dos proprietários falecidos, não podem promover a alienação em nome daqueles, sem que primeiro lhes seja formalmente - mediante inscrição no fôlio real - transferido o domínio em razão da morte, para os fins de assegurar a regularidade da corrente registrária”.

“Ressalte-se, por oportuno, que na época em que ajuizada a ação de adjudicação compulsória (*omissis*), já se encontrava em tramitação a ação de arrolamento de bens deixados pelos proprietários, ajuizada no ano de 1994 (fl. 45), o que evidencia que a primeira medida judicial poderia ter sido proposta contra o espólio dos falecidos, viabilizando agora o registro da transmissão”.

A Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo vem sufragando o mesmo entendimento:

“Assim, não basta a existência de título proveniente de ação de adjudicação compulsória para autorizar automaticamente o ingresso no fôlio real, devendo igualmente ser examinado o seu efetivo cabimento diante das regras tabulares, as quais existem para garantir a segurança, autenticidade e veracidade dos atos e negócios jurídicos.

A questão de fundo não é nova nesta Vara Especializada e já foi objeto de inúmeras decisões judiciais, inclusive do Egrégio Conselho Superior da Magistratura, todas no sentido apontado pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis. Embora inegavelmente se reconheça que a recusa do Sr. Registrador traz, por certo, inúmeros transtornos para o cumprimento das decisões judiciais e desamparo aos possíveis beneficiados, fato é que, sob uma outra ótica, a Lei de Registros Públicos impõe a obediência de princípios e regras que merecem observação, sob pena de quebra de toda a sua sistemática, capaz de dar segurança, autenticidade e eficácia aos atos jurídicos, exigindo o legislador que se obedeça à forma para garantia das informações e dados contidos no registro.

Na situação dos autos, como se infere das informações prestadas pelo 12º Oficial de Registro de Imóveis, o imóvel objeto da ação de adjudicação compulsória é de titularidade de Formosa S/A, Agricultura, Indústria e Comércio e compromissado à venda à Agenor José de Souza e a José Martins da Silva. No entanto, na ação de adjudicação compulsória, a empresa titular de domínio não figurou no pólo passivo da ação. Tampouco o co-compromissário comprador Joaquim Antonio Godoy.

Neste passo, mostra-se correta a recusa do Sr. Oficial porque o título não atendeu ao princípio da continuidade. Era imprescindível que a titular de domínio figurasse no pólo passivo da ação, a fim de que a carta de adjudicação ali expedida alcançasse o domínio da qual era titular.

(...)

Para que fosse respeitado o princípio da continuidade, de rigor a prova de que a titular de domínio e o co-compromissário comprador figuraram no pólo passivo da ação. Daí porque procede a dúvida e permanece o óbice ao registro da carta de adjudicação”.

Demais exigências

Além da exigência supra indicada, contra a qual se insurgiu o interessado, outras há que igualmente impedem o acesso do título ao Registro. São elas:

- a) Nos termos do art. 2º, V, do Decreto Municipal 46.228, de 2005, deverá ser apresentado o correspondente DAMSP (Documento de Arrecadação do Município de São Paulo) relativamente ao imposto municipal de transmissão de bens imóveis.
- b) Requerimento do interessado para averbação do seu casamento com DIVA LIZIA CIAMPAGLIA, podendo ser aproveitados os documentos que se acham arquivados no Registro (protocolo 201.622).
- c) Apresentação da certidão de casamento e dos CPF's do casal HENRIQUE ROBBA e INÊS GARDINO ROBBA, para a devida averbação (art. 167, II, 5 c.c. art. 246, §1º da Lei 6.015/73).
- d) Comprovação de inexistência de débitos condominiais (art. 4º da Lei 4.591, de 1964). Em relação a este tópico, a exigência renovou-se a partir do decidido na Ap. Civ. 769-6/0, de Piracicaba, j. 14.12.2007 (DOE de 5.3.2008), rel. des. GILBERTO PASSOS DE FREITAS.

Estas eram as informações que me cabiam prestar a Vossa Excelência, o que sempre faço com o devido respeito e acatamento.

São Paulo, 15 de janeiro de 2009.

QUINTO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Sérgio Jacomino, Oficial Registrador



SÉRGIO JACOMINO
5º OFICIAL.