

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

Dúvida imobiliária – irresignação parcial – dúvida prejudicada

VISTOS.

Cuida-se de dúvida imobiliária inversamente suscitada por ARMANDO PASQUAL CIAMPAGLIA, que se insurge contra a recusa do 5º Oficial de Registro de Imóveis em registrar duas cartas de adjudicação relativas ao imóvel objeto da transcrição nº 11.225, daquela Serventia.

Informações do 5º Oficial do Registro de Imóveis às fls. 137/141.

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida, mantendo-se a recusa do Registro de Imóveis (fls. 145/146).

É O RELATÓRIO. FUNDAMENTO E DECIDO.

O procedimento de dúvida tem por escopo solucionar dissenso entre o registrador e o interessado no registro, considerando a registrabilidade do título no momento de sua apresentação. Discute-se a legitimidade de todas as exigências feitas como condição do registro pretendido.

Sucedo que, das exigências feitas nas notas devolutivas, o interessado insurgiu-se apenas contra a relativa ao princípio da continuidade, silenciando quanto às demais, mencionadas nos itens “a”, “b”, “c”, e “d”, de fls. 141, referentes, respectivamente, ao imposto municipal de transmissão de bens imóveis; averbação do casamento do interessado com Diva Ciampaglia; apresentação de certidão de casamento e CPF’s do casal Henrique Robba e Inês Robba; e comprovação de inexistência de débitos condominiais.

A aceitação pelo interessado, que demonstre, ainda que pelo silêncio, sua concordância com pelo menos uma das exigências, como sucedeu no caso, impede a aferição da registrabilidade do título na data de sua apresentação, prejudicando o exame de fundo. Por isso, deveria o interessado primeiro ter cumprido as exigências incontroversas para, em seguida, reapresentar o título e requerer que o Sr. Oficial suscitasse a dúvida quanto à exigência controvertida. Assim não fosse, haveria injusta prorrogação do prazo da prenotação, em potencial prejuízo a terceiros portadores de títulos contraditórios.

Neste sentido, já decidiu o Colendo Conselho Superior da Magistratura, nos autos da Apelação Cível nº 31.719-0/3: "Como é sabido o procedimento de dúvida não admite sejam atendidas exigências no curso do procedimento. Ao ser suscitada a dúvida, a requerimento do interessado, o título recusado deve ser prenotado para que esteja assegurado o direito de prioridade do apresentante. Se fosse admitido cumprir exigência durante o procedimento, estaria aberto caminho para uma injusta prorrogação do prazo da prenotação, que, muita vez, viria em prejuízo dos eventuais detentores de títulos contraditórios.

Tem-se, pois, que o provimento judicial, em procedimento de dúvida, deverá ser sempre positivo ou negativo, a fim de que o registro seja ou não autorizado diante da dissensão que existia ao tempo da suscitação. O cumprimento de exigências depois daquele momento, como sucedeu no caso, ou mesmo a aceitação da procedência do outro óbice que tinha sido posto contra o registro, com a afirmação de que este deverá ser atendido depois, tal como se verifica das razões de recurso, prejudicam a dúvida, pelo que falece interesse recursal à recorrente. Não há como se levar em conta, por estes motivos, o atendimento das exigências depois da suscitação, nem como considerar a promessa de que o alvará de desdobro deverá ser mais tarde providenciado.

É tranqüila a jurisprudência deste Colendo Conselho Superior da Magistratura, há muito orientada nessa direção (Ap. Cíveis nºs 30.763-0/6, da Comarca de Itapeperica da Serra e 31.007-0/4, da Comarca de São Caetano do Sul). Isto posto, prejudicada a dúvida, não conhecem do recurso”.

Ainda que a dúvida não estivesse prejudicada, cabe desde já ressaltar, quanto à única exigência contestada, que o título do interessado não comportaria registro em virtude de ofensa ao princípio da continuidade, uma vez que o imóvel está registrado em nome de Henrique Robba e Inês Gardino Robba, de modo que estes (ou seus espólios, mas não seus herdeiros) deveriam ter figurado no pólo passivo da demanda de adjudicação.

Diante do exposto, JULGO PREJUDICADA a dúvida inversamente suscitada por ARMANDO PASQUAL CIAMPAGLIA, contra a recusa do 5º Oficial de Registro de Imóveis.

Oportunamente cumpra-se o artigo 203, I, da Lei 6.015/73. Nada sendo requerido no prazo legal, ao arquivo.

PRIC.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2009.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Juiz de Direito.