

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO CORREGEDOR-PERMANENTE DOS REGISTROS DE IMÓVEIS DA CAPITAL DE SÃO PAULO

Processo 583.00.2008.191729-5 – Dúvida inversa
Protocolo 220.043 - Interessado: HERMENEGILDO JOSÉ PEREIRA BARBOSA.

Ementa: Prenotação. Título. Bloqueio de matrícula. Pretendida a “prenotação do imóvel”, com o sentido de bloqueio da matrícula, medida que deve ser buscada na via própria, por envolver ação em curso..

SÉRGIO JACOMINO, Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e em atenção ao R. despacho de fls.199, vem prestar a Vossa Excelência as informações devidas e sustentar a decisão denegatória de acesso ao fólio de “prenotação do imóvel”, pelas razões seguintes.

Procedimentos preliminares

Trata-se de procedimento de suscitação de dúvida que foi autuado como *dúvida inversa*. Para garantia dos interesses envolvidos, o processo foi prenotado (protocolo 220.043) permanecendo, dita inscrição, em vigor até solução deste procedimento, tudo nos termos do art. 203 da Lei 6.015, de 1973.

Objeto do procedimento

O interessado vem, ao longo do tempo, buscando a “prenotação no imóvel”, com o fim de preservar e imobilizar o patrimônio que lhe pertenceu, impedindo que o imóvel possa ser alienado a terceiros, buscando, outrossim, impedir a dissipação do patrimônio daquele contra quem move ação de cobrança.

Busca o que seria, na verdade, um bloqueio administrativo de matrícula, para preservação de direitos.

O réu nas ações – ÉLCIO MORAES DE BELLI – adquiriu o imóvel do interessado em condição resolutiva (pacto de retrovenda).

Depois de transcorrido o prazo para o exercício de direito de recompra, sem que houvesse notícia de que o retrato houvesse ocorrido, o imóvel foi transferido a terceiros, conforme R. 7 feito na Matrícula 49.612, deste Registro (fls. 196 v.).

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Além disso, os atuais proprietários já alienaram o imóvel a terceiros, conforme escritura pública lavrada no 2º Tabelionato da Capital de São Paulo (livro 2.294, fls. 65-68), prenotada neste Registro sob número de ordem 220.441, pendente de exame e no aguardo da solução a ser dada ao presente pedido.

Esta é a situação jurídica do imóvel.

Não se vislumbra o que possa ser feito administrativamente.

O imóvel se acha registrado em nome de terceiros e as questões levantadas sucessivamente pelo interessado devem ser solvidas judicialmente, via eleita para os conflitos que se originaram do contrato que redundou na alienação do imóvel da matrícula 49.612.

O interessado não tem título. Aparentemente, “título” referido pelo interessado (fls. 174) não guarda o mesmo sentido emprestado por Vossa Excelência no R. despacho de fls. 165. Tudo leva a crer que os interessados estão a se referir a “título executivo”, o que não quadra com a exigência de apresentação de título, em sentido formal, exigido pelo art. 188 da LRP.

Seja como for, o encadeamento natural das mutações jurídicas experimentadas pelo imóvel pode ser paralisado por decisão judicial, que pode ser tirada nos próprios autos em que a ação se desenvolve. Tudo sob a direção do magistrado presidente do feito.

Devolvo a Vossa Excelência a apreciação da admissibilidade da prenotação requerida, apresentando as minhas cordiais saudações.

São Paulo, 4 de maio de 2009.

SÉRGIO JACOMINO
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.