

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Processo 100.10.012230-1 – Pedido de Providências
Interessado: MARIA SZIKSZAY

Ementa: Usufruto judicial.

SÉRGIO JACOMINO, 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, atendendo à R. determinação de fls. 54 dos autos tem a honra de prestar as seguintes informações.

MARIA SZIKSZAY requer a “averbação” de usufruto vitalício instituído judicialmente a seu favor. Junta os documentos que entende bastantes e suficientes e requerer o suprimento por esse R. Juízo.

As razões impeditivas do acesso do título se acham arroladas às fls. 30 dos autos.

Questão preliminar: suscitação de dúvida?

Entendo, salvo melhor juízo, que estamos diante de uma pretensão a registro resistida – o que dá ensejo à suscitação de dúvida, nos termos do art. 198 da Lei de Registros Públicos. O ato a ser praticado neste Ofício, se deferido o acesso do título por V. Exª., se aperfeiçoa como ato de registro estrito senso.

Apesar de instrumentalizado por ato judicial, o usufruto é tipicamente consensual, decorrência de acordo celebrado entre as partes e que foi devidamente homologado pelo Juízo competente.

Esta é a razão pela qual tomo a liberdade de proceder, nesta data, à prenotação do título, para salvaguarda dos interesses da requerente.

Cópia reprográfica e prejudicialidade da dúvida

O título foi apresentado em cópias reprográficas (fls. 10 a 30).

A iterativa jurisprudência do C. Conselho Superior da Magistratura, referendada pela R. Primeira Vara de Registros Públicos é uníssona:

ADJUDICAÇÃO. CARTA DE ARREMATAÇÃO. DÚVIDA PREJUDICADA. TÍTULO - CÓPIA REPROGRÁFICA.

EMENTA NÃO OFICIAL. A ausência da via original do título prejudica a dúvida, impedindo, por conseguinte, o exame do dissenso existente entre o Oficial e o interessado. [Processo_VRPSP:100.09.323264-0](http://www.jurisprudencia.org.br/Processo_VRPSP:100.09.323264-0)¹, 22/9/2009. Magistrado: Gustavo Henrique Bretas Marzagão.

DÚVIDA PREJUDICADA. TÍTULO – CÓPIA REPROGRÁFICA.

¹ Para visualizar na internet as decisões aqui citadas, acesse InfoQ: <http://wp.me/pcDhK-98>

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

EMENTA. Dúvida inversa. Registro de cópia do título original - impossibilidade - existência de outras exigências não impugnadas - dúvida prejudicada. [Processo 1ªVRPSP 583.00.2009.168539-7](#), 30/9/2009, Magistrado: Gustavo Henrique Bretas Marzagão.

O teor das decisões referidas aponta para a prejudicialidade do procedimento de dúvidas nesses casos. No [Processo 583.00.2009.168539-7](#), acima citado, há referência a copiosa jurisprudência do Eg. Conselho Superior da Magistratura em arrimo da posição aqui sustentada.

Exigências obstativas do registro

O título ingressou em duas oportunidades neste Registro – protocolos 227.722 e 229.537, em data de 22 de outubro e 14 de dezembro de 2009, respectivamente.

O título reapresentado em dezembro já buscava a satisfação das exigências feitas em outubro. Esta é a razão pela qual se vêem discrepâncias entre as notas de fls. 30 e 51.

Em suma, são estas as objeções:

a) Trânsito em julgado da homologação.

A questão do trânsito em julgado das decisões que fundamentam os títulos judiciais é sensível, já que o registro deve estar protegido contra eventual reforma das decisões judiciais que se acham na base dos títulos expedidos pela escritania judicial e que podem estar em condição suspensiva.

O fundamento legal é o art. 1.027 do CPC., que se aplica analogicamente.

A explicação que se vê à fls. 32, item 1º, se fundamenta em peças que foram apresentadas posteriormente e que não foram autenticadas pelo escrivão do R. Juízo competente.

b) Estado civil dos litigantes

Há várias divergências entre o que consta do registro e do título no que concerne ao estado civil dos litigantes.

Pela transcrição 32.843, de 14.5.1957 (imóvel que se acha matriculado sob número 34.743), o proprietário é qualificado como desquitado. A sua certidão de casamento (fls. 40) aponta para o casamento realizado em 29.9.1944. Em 7.10.1949, ocorreu o desquite, que foi convertido em divórcio somente em 15.5.1978.

Portanto, a 14.5.1957 – data de aquisição do imóvel – o estado civil do proprietário era o de separado (desquitado).

Contudo, na Carta de Sentença, ALDO LINS E SILVA foi qualificado como casado. A inicial é de 28.11.1989, portanto distribuída há mais de dez anos após o seu divórcio.

Por outro lado, tomamos conhecimento de que o proprietário veio a convolar núpcias nos EEUU no ano de 1967 (fls. 41 e 42) com a requerente, quando então se qualificou como divorciado.

Já MARIA SZIKSZAY foi qualificada como “divorciada” (fls. 11).

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Essas mutações jurídicas devem ser objeto de averbação, nos termos do art. 167, II, 5, c.c. art. 246 da Lei 6.015, de 1973. Para que se procedam às averbações devidas, é necessário apresentar os documentos hábeis (art. 246, § único da LRP).

Estas providências devem ser tomadas *antes* do registro do título, já que, nos termos do art. 237 da LRP, “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”.

c) Valor do usufruto

A atribuição do valor do usufruto é uma exigência legal para a consumação do registro. É o que reza o art. 176, § 1º, inc. III, item 5 da LRP.

Diferente do alegado pela interessada (fls. 34, item 5) o usufruto pode ser instituído a título gracioso ou oneroso. A tradicional divisão de 1/3, que seria a parte correspondente ao usufruto, é referência para fins tributários no estabelecimento da base de cálculo para recolhimento do tributo devido. Para os casos de instituição a título não oneroso, art. 9º, § 2º, n. 3 da Lei Estadual n. 10.705, de 2000); para os demais casos, art. 115, I, do Decreto Municipal 50.500, de 2009 (Consolidação da Legislação Tributária do Município de São Paulo).

Coisa distinta é o registro e a aferição da base de cálculo para efeito de cobrança de custas e emolumentos. Além do aspecto emolumentar, a atribuição do valor do usufruto é exigência legal para a consumação do próprio registro.

d) Qualificação pessoal, divergência de nome, naturalização etc.

Foi exigida a comprovação da exata grafia do nome de MARIA SZIKSZAY, tendo em vista as divergências apontadas na nota devolutiva, além da necessidade de se comprovar a adoção da nacionalidade brasileira, já que ora a requerente é qualificada como húngara, ora como brasileira.

Todos os documentos comprobatórios das mudanças identificadas deverão ser apresentados no original ou em forma de cópia reprográfica devidamente autenticada por notário.

Reporto-me às exigências formuladas na nota devolutiva de fls. 51, ora reiteradas.

Essas são as informações que presto a Vossa Excelência – o que sempre fazemos com o devido respeito e devido acatamento.

São Paulo, 26 de maio de 2010.

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