

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Protocolo 235.048 – reingresso 15/6/2010.

Interessado: ROSEANA LIRA TAKAHASHI.

SÉRGIO JACOMINO, 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, atendendo ao requerimento formulado pela Sra. Roseana Lira Takahashi, nos termos do art. 198 da Lei 6.015/73, vem suscitar dúvida, pelos motivos e fundamentos seguintes.

Procedimentos preliminares

Em 26 de junho de 2010 ingressou no Registro para exame e cálculo de emolumentos a carta de adjudicação expedida a 23 de março de 2010 pela 12ª Vara Cível da comarca de São Paulo (Processo 583.00.2007.242273-7).

Examinado e qualificado o título, foi o registro denegado pelos motivos seguintes:

- a) O titular de domínio é precariamente qualificado na origem, sem indicação do nome do cônjuge, regime de bens, data de casamento e demais dados relativos à sua situação civil.
- b) Necessidade de apresentação da guia de recolhimento do ITBI.

O título saiu e reingressou a 15 de junho passado, com o pedido de suscitação de dúvida.

Motivos impeditivos do registro

a) Especialidade subjetiva.

Nos termos do R. 1, feito a 15 de janeiro de 1976, o imóvel da Matrícula 333 foi adquirido por CARLOS JAIME AVRAMESCO, brasileiro, casado, industrial.

Não consta do registro um aspecto fundamental: nome do cônjuge, data do casamento, local, regime de bens – elementos que têm naturalmente importantes reflexos patrimoniais.

Foi solicitada, portanto, a certidão de casamento para a devida averbação e aperfeiçoamento da especialidade subjetiva.

Os interessados sustentam a impossibilidade de consegui-la, já que, segundo eles, o casamento se realizou na cidade de Bucareste, em 22 de setembro de 1940, cuja certidão se perdeu na Segunda Grande Guerra.

O problema posto é, de fato, complexo.

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Esta suscitação de dúvida, de certa maneira é a reiteração de outra, instaurada a 10 de julho de 2001, cujo resultado foi o julgamento de procedência com a conseqüente denegação de registro.

Convém rememorar os fatos para que se compreenda a razão da renovação da presente.

Os interessados lavraram escritura de compra e venda com CARLOS JAIME AVRAMESCO e MALVINA AVRAMESCO e a apresentaram a registro naquela oportunidade. O Registro exigiu a apresentação da certidão de casamento de CARLOS e MALVINA, contra o que se insurgiram os interessados e requereram a suscitação de dúvida.

Nas razões da suscitação, este Registro alinhou inúmeras decisões que reafirmaram a imprescindibilidade de apresentação das ditas certidões, indicando, indiretamente, a via judicial para mais facilmente alcançar o registro. As razões que fundamentaram a suscitação de dúvida continuam fortes e vem de ser reiteradas mais recentemente, sem mudança de rumo.

Julgando aquela dúvida, Sua Excelência, hoje desembargador VENÍCIO ANTONIO DE PAULA SALLES, deixou consignado:

“Apenas a certidão de casamento é prova apta a demonstrar o matrimônio, sua data e forma. Nenhum outro documento pode substituir a CERTIDÃO DE CASAMENTO neste propósito. Todas as proclamações jurisprudenciais são contundentes neste sentido e não devem ser contrariadas, até porque conferem indispensável e necessária segurança para os assentos prediais, pois o matrimônio e seus regimes interferem de forma significativa nos quinhões e participações imobiliárias”. (Processo 000.01.10073-2 – CP 559, j. 30.10.2001, cópia a seguir).

O mesmo juiz já aludia à possível superação do obstáculo, já que os interessados acenavam – e com carradas de razão – com a extrema dificuldade para superação dos obstáculos - *difficultas præstandi*, como indicado pelo mesmo magistrado:

“Contudo, não será nos estreitos limites do procedimento administrativo que tal prova poderá ser feita. Os interessados deverão se valer de procedimento dotado de contraditório pleno, para que comprovem o CASAMENTO ou indícios fortes de CASAMENTO, e, o que é mais relevante, devem demonstrar que o alienante não era casado com terceira pessoa (prova necessária, pois a potencialidade de dano ou prejuízo para terceiro reside apenas na existência ou não de outro casamento ou com outra pessoa”. (*idem, ibidem*).

A dúvida foi julgada procedente e o registro não se consumou.

Posteriormente, intentou-se ação de “registro de escritura pública” que foi indeferida de plano, já que era necessária uma ação ordinária, como todos reconheciam e recomendavam claramente aos interessados desde o início. A magistrada Dra. MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES chega ao ponto de recomendar diligências nos cartórios de São Paulo e do Rio de Janeiro para obviar as grandes dificuldades que os interessados estavam experimentando. (cfr. Processo 583.00.2006.143298-8, cuja sentença se acha reproduzida às fls. 6 da Carta). Não deixa, a própria magistrada, de indicar o art. 4º do CPC, acenando com a necessidade de uma ação declaratória para atingir o desiderato dos postulantes (fls. 6).

Por fim, temos notícia de uma “ação declaratória” que foi negado o seu seguimento (Processo 583.00.2006.210.777-2, que não está disponível no site do TJSP, nem há cópia no procedimento). Não se sabe o que ocorreu ao certo com esta ação.

Aparentemente, os interessados buscaram trilhar o caminho sugerido pelos magistrados que julgaram os pedidos sucessivos. De fato, tentou-se agora a via judicial, porém, curiosamente, o fizeram pela via oblíqua de uma ação de obrigação de fazer (adjudicação compulsória) que, salvo melhor juízo, não seria o instrumento para a justificação e declaração do estado civil do disponente.

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

A adjudicação compulsória fez sua estreia no ordenamento jurídico pátrio, com essa denominação, pelo [Dec.-Lei 58, de 1937](#)¹, alterada pela [Lei 6.014, de 1973](#). É o remédio jurídico para os casos de inadimplemento da obrigação de outorgar a escritura de definitiva no cumprimento do compromisso de compra e venda (art. 16 do Dec.-Lei 59, de 1937). É suprimento da declaração de vontade omitida por meio de ação que a ela se equivaleria. Ocorre em face de contratos quitados de promessa de compra e venda, sem cláusula de arrependimento, com a recusa injustificada do promitente vendedor em outorgar o domínio sobre o bem objeto da contratação.

No caso concreto nunca houve promessa de compra e venda. Havia, isto sim, escritura pública de compra e venda, ato jurídico perfeito e acabado, lavrada no 27º Tabelionato da Capital de São Paulo (livro 1349, fls. 217), que foi apresentada a este Registro em forma de certidão expedida em 28 de maio de 2001 (fls. 10).

A questão era bem outra. Simplesmente, nunca se esteve em face de descumprimento de obrigação de fazer. O tema é, sempre foi, declaração judicial de relação ou situação jurídica, no caso o casamento do titular inscrito, podendo os interessados se servir de todos os meios de prova.

Aliás, apegam-se, os interessados, a uma feira impressionante de documentos que estimam suficiente para comprovar o fato controvertido do casamento. Todos podem ser considerados valiosos elementos probatórios que, por si sós, entretanto, não têm força bastante para fundamentar, salvo decisão judicial em ação própria, o registro perseguido. São declarações unilaterais que embasaram, inclusive, registro feito aqui mesmo, neste Registro, a 15 de fevereiro de 1990 pelo antigo responsável deste Ofício (cfr. Av. 1 feito na Matrícula 57.835). Este fato foi relatado e apreciado devidamente na suscitação de dúvida anteriormente referida e obviamente descartado na consideração de que um erro não pode ser fundamento para a consumação de outro.

Ainda que se aproveite o processado na ação de adjudicação compulsória a situação ainda rende controvérsias. Vejamos em detalhe.

Admitindo-se que estivéssemos diante de uma cisão absoluta entre o título (causa remota de aquisição) e o registro (*modus* – causa mediata), e que considerássemos a escritura uma mera obrigação que se acha dependente do registro para a mutação jurídico-real, destacado o registro como se fora um acordo jurídico-real abstrato, como no direito alemão, e por fim se estimássemos pendente essa obrigação de fazer e a adjudicação suprisse esse requisito registral, ainda assim teríamos algum problema. Vejamos em detalhe.

A adjudicação compulsória não representa um modo originário de aquisição. Pressupõe, para o registro da respectiva carta, o encadeamento lógico que compõe o trato sucessivo (princípio de continuidade). “Não se fará o registro”, diz o artigo 237 da Lei de Registros Públicos, “que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro”. O título anterior, no caso, é o casamento, que dá ocasião ao condomínio de mão-comum própria do regime matrimonial. O documento necessário para comprovar essa situação jurídica é a certidão de casamento expedida pelo órgão competente. O título anterior é ainda o formal de partilha, suposto o falecimento do titular e a formação do patrimônio indiviso que compõe o acervo hereditário.

Com o falecimento do titular, além de ser necessária a averbação do casamento, como insistentemente se vem sustentando, deverá ser apresentada a respectiva certidão de óbito para a necessária averbação. Além disso, quem é, efetivamente, herdeiro legítimo ou testamentário? Houve

¹ Para acessar os links deste documento: <http://wp.me/pcDhK-ac>

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

partilha? Ainda que o espólio, representado pelo inventariante por alvará judicial, compareça alienando o bem, as averbações de casamento e óbito são de rigor.

Não deixa de ser significativo o fato de que o autor, embora tenha contestado o pedido, tenha deixado de “questionar o direito dos autores à obtenção da escritura definitiva do bem”. É que o ato notarial havia sido celebrado e a escritura pública lavrada.

Admitindo-se que se tenha formado um inventário lateral muito atípico, com a designação de representante do espólio e nomeado como espécie de inventariante seu filho EUGÊNIO, tudo como indicado na R. sentença de adjudicação, ainda assim, admitindo-se que a adjudicação foi tirada contra o sucessor de JAIME AVRAMESCO, sem considerar os percalços jurídicos que foram de certo modo superados pela decisão judicial, ainda assim é preciso regularizar a situação civil dos titulares de domínio e a situação do acervo.

Cito trecho do V. acórdão proferido na [Ap. Civ. 44.562-0/6](#), DOE de 27.3.1998, São Paulo, rel. des. SÉRGIO AUGUSTO NIGRO CONCEIÇÃO:

Inadmissível o ingresso do título, consistente em carta de adjudicação, extraída dos autos de ação de adjudicação compulsória julgada procedente, ajuizada por AAG contra WL sua mulher, MJL, autos nº 806/86 da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França, em homenagem aos princípios da especialidade subjetiva e da continuidade.

O princípio da continuidade registrária impõe um perfeito encadeamento de titularidades, na medida em que somente será possível a inscrição de um direito se o outorgante aparecer no registro em momento imediatamente anterior.

Desta forma, o inconformismo não se sustenta, porque é indubitoso que a averbação do casamento do titular do domínio, realizável à margem da transcrição nº 35.191, do 12º serviço de registro de imóveis e anexos da Capital, é de absoluto rigor.

Este Colendo Conselho Superior da Magistratura já pacificou o entendimento no sentido de que a prévia averbação do casamento e do óbito é indispensável ao registro da transmissão feita por quem comparece apenas como casado, sem qualquer outra qualificação.

E isso porque o matrimônio e o óbito representam fatos jurídicos de evidentes repercussões patrimoniais, condicionadas à atuação dos Registros Públicos, e cuja exterioridade é do interesse de todos.

Insustentáveis os argumentos contido nas truncadas razões recursais, que do item 6 de fls. 62 salta para o item 11 de fls. 63, no sentido de que deva ser prestigiada a origem judicial do título e da dificuldade ou impossibilidade na localização pessoal dos titulares do domínio.

A prévia averbação da circunstância é a medida que se impõe, mediante a apresentação de documentos hábeis, relembrando-se que, consoante tranquila orientação deste Colendo Conselho Superior da Magistratura, também os títulos judiciais submetem-se à qualificação do oficial registrador, principalmente para a verificação de sua conformidade com os postulados e princípios registrários (Apelações Cíveis nºs 15.028-0/7, da Comarca de Praia Grande, [20.745-0/6](#), da Comarca de Itu, e [22.417-0/4](#), da Comarca de Piracaia)”.

Há muitas decisões que confirmam esta orientação, que se mantém firme e coerente.

O Meritíssimo juiz da ação de adjudicação considerou a propriedade transmitida imediatamente aos herdeiros pelo advento da morte do titular tabular. Segundo ele, e com razão, essa transmissão independe de inventário. Considerou, portanto, o filho herdeiro como o sucessor, contra quem seguiu a ação.

À parte a discussão lateral acerca da definição de quem seriam os herdeiros necessários e/ou testamentários – o que seria possível apurar com a abertura do inventário – continua problemática a situação dos adjudicatários.

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

A questão de se admitir a ação movida afinal contra os sucessores do titular inscrito é problemática. O próprio Conselho Superior da Magistratura tem entendido que a ação em regra deva ser movida contra os titulares inscritos, não sucessores. Ocorrendo essa hipótese, contudo, seria necessário o prévio registro da partilha que, em inventário regular (ou arrolamento de bens) o imóvel tivesse sido atribuído aos herdeiros. É o que se vê na [Ap. Civ. 1.104-6/4](#), DOE de 28.7.2009, rel. des. RUY CAMILO, do qual se extrai o seguinte extrato:

E por não ter o Espólio de FAN figurado no pólo passivo da ação de adjudicação compulsória, nem figurarem os herdeiros de F. como titulares do domínio na matrícula do imóvel, encontra o registro do título obstáculo intransponível consistente na ausência da continuidade que, consoante esclarece Afrânio de Carvalho, tem o seguinte significado:

“O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente” (Registro de Imóveis, 4ª edição, 1998, Forense, pág. 253).

(...)

Preferindo, porém, mover a ação de adjudicação compulsória diretamente contra os herdeiros, e não o espólio que é a massa patrimonial composta por direitos e obrigações (cf. Euclides de Oliveira e Sebastião Amorim, Inventários e partilhas: direito das sucessões: teoria e prática, 17ª ed., São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2004, págs. 32 e 508), permanece a obrigatoriedade de prévio registro do título representativo da transmissão do domínio do imóvel aos herdeiros do promitente vendedor, para tornar possível o subsequente registro da alienação que em nome desses foi concretizada.

A alegada recusa dos herdeiros em promover o inventário de FAN, por seu lado, não altera o resultado da dúvida.

Primeiro porque a herança, como dito, não é composta somente por direitos, mas também abrange as obrigações deixadas pelo seu autor, como se verifica na seguinte lição de Mauro Antonini: “Herança é o conjunto do patrimônio do ‘de cuius’ (abreviatura da expressão aquele de cuja sucessão se trata), incluindo o ativo e o passivo por ele deixado. Com a ressalva de que os herdeiros só respondem pelo passivo nos limites das forças da herança (cf. art. 1.792)” (Código Civil Comentado, coord. Ministro Cezar Peluso, Barueri, SP: Manole, 2007, p. 1772).

Segundo porque, ainda ao contrário do que foi alegado, a propriedade da fração ideal de um quinto do imóvel não se transmitiu pelo compromisso de compra e venda celebrado entre o apelante e FAN, mas somente o direito real do promitente comprador (artigo 1.225, inciso VII, do Código Civil), razão pela qual permanece na órbita de disposição pelo espólio o domínio que o apelante pretende receber por meio do registro da carta de sentença extraída da ação de adjudicação compulsória.

Em sendo assim, para o registro da carta de sentença na forma como expedida incide a necessidade de prévio registro da partilha desse domínio entre os herdeiros de FAN, de forma a por fim à indivisão atualmente existente (artigo 1.791, parágrafo único, do Código de Processo Civil) e, como visto, preservar a continuidade do Registro Imobiliário.

O registro da partilha e o subsequente registro da carta de sentença na forma como expedida, portanto, são atos complementares, o segundo dependente do primeiro, do que decorre o acerto da devolução do título efetuada pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis.

Em igual sentido, cabe observar, decidiu este Colendo Conselho Superior da Magistratura na [Ap. Civ. 377-6/1](#), da Comarca da Capital, em v. acórdão, relatado pelo Desembargador José Mário Antonio Cardinale, que teve a seguinte ementa:

“REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de adjudicação - Herdeiros dos proprietários como transmitentes - Ausência de registro anterior da partilha dos bens dos proprietários falecidos - Ofensa ao princípio da continuidade do registro - Configuração - Recurso provido para manter a recusa”.

Assim também na [Ap. Civ. 1.170-6/4](#), DOE de 3.12.2009.

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

b) Imposto sobre transmissão dos bens imóveis

Sobre a necessidade do pagamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis parece ser mesmo uma exigência incontornável.

Nos casos de adjudicação compulsória o imposto é sempre devido, nos precisos termos do art. 116 do Decreto 51.357, de 24 de março de 2010:

Art. 116. Estão compreendidos na incidência do imposto (art. 2º da Lei nº 11.154, de 30/12/91, com a redação da Lei nº 13.402, de 05/08/02, e da Lei nº 14.125, de 29/12/05):

(...)

V – a arrematação, a adjudicação e a remição;

O fato gerador é a transmissão do bem (art. 115 do mesmo diploma) competindo ao registrador a sua verificação (art. 138 do mesmo regulamento):

Art. 138. Para lavratura, registro, inscrição, averbação e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos, ficam obrigados os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos a (art. 19 da Lei nº 11.154, de 30/12/91, com a redação da Lei nº 14.256, de 29/12/06):

I – verificar a existência da prova do recolhimento do imposto ou do reconhecimento administrativo da não-incidência, da imunidade ou da concessão de isenção; 44/206

II – verificar, por meio de certidão emitida pela Administração Tributária, a inexistência de débitos de IPTU referentes ao imóvel transacionado até a data da operação.

Tal exigência vem estampada, igualmente, no art. 290 da LRP: “no exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício”.

Conclusões

A adjudicação compulsória, salvo melhor juízo, não é a ação própria para a declaração, com a firmeza própria da coisa julgada, da situação jurídica representada pelo casamento de CARLOS JAIME AVRAMESCO e MALVINA AVRAMESCO.

Admitido que se pudesse eventualmente aproveitar a declaração judicial de adjudicação compulsória, não estaria afastada, contudo, a exigência das averbações de casamento e óbito do titular tabular, nos termos do art. 167, II, 5 c.c. art. 237 c.c. art. 246 da Lei 6.015, de 1973.

Devolvo a qualificação do título a Vossa Excelência para que possa apreciar soberanamente o caso concreto e lhe dar o deslinde adequado.

Com os nossos cordiais cumprimentos.

São Paulo, 25 de junho de 2010

SÉRGIO JACOMINO

5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.