

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Processo 0041503-46.2010.8.26.0100 - dúvida

Interessado: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARA (DR. JOSÉ MARIA ANÉLLO).

Dúvida inversa. Qualificação registral. Cópias reprográficas. Em caso de suscitação de dúvida inversa, a matéria é devolvida ao registrador para exame exauriente do título. Apresentado o título por meras cópias reprográficas, a denegação do acesso ao Registro se impõe ao Registrador.

SÉRGIO JACOMINO, 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, atendendo à R. determinação de fls. 16 dos autos, vem prestar a Vossa Excelência as seguintes informações.

O interessado se insurge contra exigência formulada por este Registro, requerendo a suscitação de dúvida. No pedido, o Condomínio anexou cópias reprográficas e parciais dos títulos.

A questão é mais complexa do que se pode antever no pedido.

A irresignação do interessado parece centrar-se na denegação da averbação da penhora realizada no processo 000.05.125133-0, de cobrança de cotas condominiais, em curso pela 41ª Vara Cível da Capital.

Ocorre que o acesso da certidão da penhora (fls. 11 dos autos, apresentada em cópia) ficou obliterado pela necessidade do prévio ingresso da carta de sentença em que o imóvel objeto da constrição judicial ficou atribuído exclusivamente ao executado na separação consensual e conversão em divórcio do casal titular de domínio (Processos 000.84.306496-9 e 100.76.800036-9).

O prévio acesso do título em questão é uma exigência legal – art. 195 e, especialmente, art. 237 da Lei 6.015, de 1973, que rezam:

Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 237 - 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

Portanto, parece lógico que os títulos devam ser apresentados em sua sequência natural – primeiro a *carta de sentença* e depois a *certidão* para averbação da penhora. Este último título aguarda o exame e a consumação do registro anterior.

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Ocorre que nenhum dos títulos foi apresentado no original e, ademais, na íntegra. O interessado cingiu-se a articular sua irresignação com relação à averbação da penhora, deixando de apresentar, contudo, os títulos originais para que este Registrador procedesse a uma nova e exauriente qualificação, inviabilizando, reflexamente, eventual apreciação ulterior de Vossa Excelência.

Sem a apresentação dos títulos originais, em sede de dúvida inversamente suscitada, não resta alternativa ao Registrador, no âmbito de suas atribuições, do que sustentar a inviabilidade do registro pela singela razão de não se terem apresentado os títulos originais.

Se a irresignação do interessado teve em mira a averbação da penhora, não se tratando, portanto, de dúvida, a copiosa jurisprudência da Eg. Corregedoria-Geral de Justiça de São Paulo é uniforme: para a qualificação do título pelo registrador e do juiz, em sede de requalificação, é imprescindível que o título seja apresentado no original:

PENHORA. INDISPONIBILIDADE EM AÇÃO CAUTELAR. TÍTULO - CÓPIA REPROGRÁFICA SIMPLES.

REGISTRO DE IMÓVEIS – Indisponibilidade determinada em ação cautelar – Certidão de penhora com origem em execução de título extrajudicial – Averbação recusada – Procedimento administrativo instruído com mera cópia simples do título – Qualificação inviabilizada – Recurso não conhecido. ([Processo CG 2009/88999](#), 14/10/2009, Campinas. Parecer Dr. Walter Rocha Barone).¹

Todavia, se a irresignação, de modo reflexo, alcança o título anterior, no caso da dúvida inversamente suscitada, a reapresentação do título é condição necessária para a qualificação registral originária, a cargo do Registrador e do juiz, em revisão. O Registrador pode tanto sustentar as razões denegatórias, quanto formular novas exigências ou mesmo considerar fatos novos e decidir pela viabilidade do registro, eis que nova sazão se instaura com a reapresentação dos títulos.

Se Vossa Excelência, como em caso recente deste Registro, decidir por instar a apresentação dos títulos originais, acho-me pronto para proceder a um exame exauriente e nova manifestação.

Devolvo a Vossa Excelência a apreciação deste caso concreto, com as cordiais saudações deste Registro Predial.

São Paulo, 6 de dezembro de 2010

SÉRGIO JACOMINO

Oficial Registrador

¹ Para acessar a R. decisão: <http://wp.me/pcDhK-dl>