



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

**DECISÃO**

Processo nº: **0041503-46.2010.8.26.0100 - Dúvida CP. 431**  
Requerente: **Condomínio Edifício Mara**

**CONCLUSÃO**

Aos 22 de dezembro de 2010, faço estes autos conclusos ao **Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos. Eu, (Isabel), esc.

**VISTOS.**

Cuida-se de dúvida imobiliária inversamente suscitada por Condomínio Edifício Mara, que pretende averbar no imóvel transcrito sob o nº 74.517, do 5º Registro de Imóveis, a penhora realizada nos autos do processo nº 000.05.125133-0 (Cobrança de Cotas Condominiais), que tramitou perante a E. 41ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo.

Aduz, em síntese, não ser possível cumprir as exigências contidas na nota devolutiva uma vez que os donos do imóvel objeto da penhora não entregariam cópias de seus documentos para o interessado.

O Oficial prestou informações às fls. 17/18.

O Ministério Público manifestou-se a fl. 20.

**É O RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

Anote-se, de início, que a natureza do feito é de "pedido de providências" e não de "dúvida", pois o ato perseguido pelo interessado é passível



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

de averbação, na forma do art. 659, § 4º, do Código de Processo Civil, e não de registro em sentido estrito.

Sem embargo do requerimento Ministério Público, o julgamento do feito no estado é de rigor, porque prejudicado.

Assim é porque o interessado não trouxe aos autos a via original do título que pretende averbar, o que, conforme recente julgado da E. Corregedoria Geral da Justiça, prejudica a sua requalificação:

*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  
(CG. 2009/88.999, de 14/10/09).*

Ainda que assim não fosse, a averbação haveria de ser denegada por contrariar o princípio da continuidade, assim explicado por Afranio de Carvalho:

*"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 a preexistência do imóvel no patrimônio do  
transferente" (Registro de Imóveis, Editora Forense,  
4ª Ed., p. 254).*

Narciso Orlandi Neto, por sua vez, observa que:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

*“No sistema que adota o princípio da continuidade, os registros têm de observar um encadeamento subjetivo. Os atos têm de ter, numa das partes, a pessoa cujo nome já consta do registro. A pessoa que transmite um direito tem de constar do registro como titular desse direito, valendo para o registro o que vale para validade dos negócios: nemo dat quod non habet” (Retificação do Registro de Imóveis, Juarez de Oliveira, pág. 55/56).*

O princípio da continuidade é tratado pela Lei nº 6015/73 em seus arts. 195 e 237, in verbis:

*“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.”; e*

*“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.”*

De acordo com este princípio, apenas ingressam no fólio real os títulos que estejam em consonância com o que dispõe a matrícula arquivada no Cartório de Imóveis.

Deste modo, para a averbação da penhora em desfavor de Ephrain dos Reis é preciso que o imóvel esteja registrado em seu nome, o que só ocorrerá



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

mediante o registro da carta de sentença extraída dos autos nº 000.84.306496-9 e 100.76.800036-9.

Correta, portanto, a recusa do Oficial.

Diante do exposto, indefiro o pedido.

**Retifique-se a autuação para pedido de providências.**

Após o trânsito em julgado, cumpra-se o art. 203, I, da Lei nº 6.015/73

**P.R.I.C.**

São Paulo, 29 de dezembro de 2010.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão  
Juiz de Direito