



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: **0001014-30.2011.8.26.0100 - Dúvida**
 Requerente: **MARCOS AURELIO DE OLIVEIRA FREITAS**
 [Tipo Completo da Parte Passiva Principal]: **[Nome da Parte Passiva Principal]**

Conclusão.

Em 02.05.2011, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz Gustavo Henrique Bretas Marzagão. Eu, _____, esc., subs.

VISTOS.

Cuida-se de dúvida inversamente suscitada por **MARCOS AURELIO DE OLIVEIRA FREITAS**, que se insurge contra a recusa do 5º Oficial de Registro de Imóveis em registrar no imóvel objeto da transcrição nº 99.624 a carta de arrematação expedida nos autos do processo nº 583.00.076585-5/1, pelo MM. Juízo de Direito da E. 26ª Vara Cível deste Foro Central, por meio da qual adquiriu o domínio do imóvel.

Aduz que a exigência do Oficial, consistente na apresentação da declaração negativa de débitos condominiais, encontra-se superada por força da decisão proferida nos autos do processo nº 100.09.335625-0, deste juízo.

O Oficial Registrador prestou informações às fls. 18.

O Ministério Público manifestou-se, preliminarmente, no sentido de que a dúvida encontra-se prejudicada por falta do título original; no mérito, pela manutenção da recusa do Oficial (fls. 20/21).

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Observe-se, de início, que o interessado não juntou a via original do título (carta de arrematação) que pretende registrar, o que prejudica o exame da dúvida, conforme reiterada jurisprudência do E. Conselho Superior da Magistratura:



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

"Acerca de hipóteses quejandas este Conselho tem posição firmada, da qual é representativo o V. Acórdão proferido na Apelação Cível nº 43.728-0/7, da Comarca de Batatais, publicado D.O.E., Poder Judiciário, Caderno I, Parte I, de 13 de outubro de 1998, página 04, e relatado pelo eminente Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição. Eis sua ementa: "REGISTRO DE IMÓVEIS - Dívida inversamente suscitada - Falta do título original e de prenotação - Inadmissibilidade - Prejudicialidade - Recurso não conhecido". O texto do julgado, no qual há referência a outro precedente, é esclarecedor: "Pacífica a jurisprudência deste Colendo Conselho Superior da Magistratura no sentido da necessidade de apresentação do título original, como decidido na Apelação Cível n.º 30.728-0/7. da Comarca de Ribeirão Preto, Relator o Desembargador Márcio Martins Bonilha, nos seguintes termos: 'Ora, sem a apresentação do título original, não admite a discussão do quanto mais se venha a deduzir nos autos, porque o registro, em hipótese alguma, poderá ser autorizado, nos termos do artigo 203, II, da Lei 6.015/73. Não é demasiado observar que no tocante à exigência de autenticidade, o requisito da exibição imediata do original diz respeito ao direito obtido com a prenotação do título, direito que não enseja prazo reflexo de saneamento extrajudicial de deficiências da documentação apresentada' ". Conclui-se: "Não tendo sido mantido nos autos, no original, nem oportunamente prenotado, o título cujo registro pretende a recorrente, não é de ser conhecido o recurso, prejudicadas as demais questões suscitadas pelas partes". Imprescindível, deveras, em situações como a presente, o exame material do próprio título original, não apenas para que se venha a ter certeza de sua autenticidade e regularidade, mas, ainda, para que, caso autorizado o registro, este possa efetivamente se concretizar. Do contrário, tal concretização dependeria de evento futuro e incerto, consistente na apresentação, ao registrador, daquele original faltante. Ou seja, este Conselho estaria a proferir decisão condicionada." (Ap. Civ. 1.085-6/6).



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

Ainda que assim não fosse, a dúvida seria julgada procedente.

Primeiro, porque mesmo os títulos judiciais submetem-se à qualificação registrária, conforme pacífico entendimento do E. Conselho Superior da Magistratura:

“Apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal, O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental”.

O Egrégio Conselho Superior da Magistratura tem decidido, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação cível n.413-6/7).

Segundo, porque a exigência do Oficial, a despeito do entendimento deste juízo, está em harmonia com o que decidiu recentemente o E. Conselho Superior da Magistratura nos autos da Apelação nº 1.247-6/6:

"REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura de venda e compra de unidade condominial – Acesso negado – Indispensabilidade da quitação das despesas condominiais – Responsabilidade do adquirente pelas dívidas condominiais anteriores à transação – Dívida improcedente - Recurso provido."

Assim, a comprovação da inexistência de débitos continua a ser pressuposto para o registro do título.

Nesse sentido, o r parecer do Ministério Público.

Posto isso, julgo **prejudicada** a dúvida inversa suscitada por **MARCOS AURELIO DE OLIVEIRA FREITAS**.



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

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

Nada sendo requerido no prazo legal, ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 3 de maio de 2011.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão
Juiz de Direito