



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: **0028707-86.2011.8.26.0100 - Dúvida**
Requerente: **Primafer Inc S/A**

Conclusão.

Em 16.08.2011, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz Gustavo Henrique Bretas Marzagão. Eu, _____, esc., subs.

VISTOS.

Cuida-se de dúvida inversa suscitada por **Primafer Inc S/A**, que se insurge contra a recusa do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital em registrar no imóvel da matrícula nº 25.690 a carta de adjudicação extraída dos autos do processo nº 583.00.1996.512911-5, da E. 9ª Vara Cível desta Capital.

Aduz que foi surpreendida com a nota devolutiva do Oficial de Registro de Imóveis que exige, dentre outras providências que estão sendo adotadas, a apresentação da declaração de quitação dos débitos condominiais subscrita pelo síndico, exigência que não é possível de ser cumprida, porque a existência dos débitos está sendo discutida judicialmente. Aduz, ainda, que o art. 1345, do Código Civil, afasta a aplicação do parágrafo único, do art. 4º, da Lei nº 4.591/64.

O Oficial de Registro de Imóveis prestou informações às fls. 56/58.

O Ministério Público opinou pela manutenção do óbice caso não reconhecida a preliminar de prejudicialidade (fls. 61/62).

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Assiste razão ao Oficial de Registro de Imóveis e ao Ministério Público.

O procedimento de dúvida tem por escopo solucionar dissenso entre o registrador e o interessado no registro, considerando a registrabilidade do título no



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

momento de sua apresentação. Discute-se a legitimidade das exigências feitas como condição do registro pretendido.

Das exigências feitas na nota devolutiva (fl.53), a interessada se insurgiu apenas contra a de nº 3, relativa à comprovação de inexistência de débitos condominiais, dizendo, em relação às demais, que está adotando providências para cumpri-las.

Há, destarte, o que a jurisprudência do E. Conselho Superior da Magistratura caracteriza como irresignação parcial ou impugnação parcial, o que prejudica o exame da dúvida:

"Não fosse o óbice decorrente da ausência da apresentação do original do título a ser registrado, também estaria prejudicado o exame da presente dúvida em virtude de ter havido impugnação parcial às exigências formuladas pelo registrador, o que restou patenteado nos autos pelo fato de ter o suscitante admitido em sua manifestação inicial que ainda não havia recolhido o ITBI, cujo comprovante foi exigido pelo Registrador, mas que pretendia, porém, fazê-lo segundo o valor do negócio, à falta de lançamento de IPTU sobre a unidade autônoma negociada. A dúvida registrária, como sabido, não admite o exame parcial das exigências feitas pelo registrador, na medida em que mesmo afastada a exigência impugnada permanecerá a inviabilidade do registro em razão do não atendimento das demais exigências que foram aceitas, ainda que tacitamente. Não seria cabível o atendimento de exigência no curso do procedimento de dúvida, visto que referido fato resultaria na prorrogação indevida do prazo da prenotação, em detrimento do registro de eventuais títulos representativos de direitos reais contraditórios." (Ap. Cível nº 1.096-6/6).



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

Assim, deveria a interessado primeiro ter cumprido as exigências incontroversas para, em seguida, reapresentar o título e requerer a suscitação da dúvida quanto à exigência controvertida ou se valer da dúvida inversa, como no presente caso.

Ainda que a dúvida não estivesse prejudicada, a carta de adjudicação não comportaria registro.

É que, a despeito do entendimento desta Corregedoria Permanente de que o art. 1.345, do Código Civil, revogou o parágrafo único, do art. 4º, da Lei nº 4.591/64, tem prevalecido no E. Conselho Superior da Magistratura que referida norma permanece em vigor:

"Por fim, o Corregedor Permanente dispensou a prova de quitação dos débitos condominiais (fl. 39). Entretanto, no Conselho Superior da Magistratura prevalece o entendimento de que o art. 4º, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64 não foi revogado pelo art. 1.345 do Código Civil (Apelação Cível nº 1.034-6/4, Rel. Des. Ruy Camilo, j. 17.3.09). A vedação de transferência sem prova de quitação consiste em norma de proteção do condomínio, como se deixou explícito em julgado do Superior Tribunal de Justiça (REsp 671.941-RJ, Rel. Des. Aldir Passarinho, j. 28.3.06)."

Observe-se, ainda, que o fato de a existência dos débitos condominiais estar sendo discutida judicialmente não caracteriza a impossibilidade – que deve ser absoluta - de cumprimento da exigência; significa apenas que a exigência não pode ser atendida imediatamente, o que é diferente.

Por fim, cumpre destacar que mesmo os títulos judiciais submetem-se à regular qualificação registral.

Deste modo, mesmo que não estivesse prejudicada, o título não poderia ser registrado.



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

Diante do exposto, **JULGO PREJUDICADA** a dúvida suscitada pela interessada **Primafer Inc S/A**.

Oportunamente cumpra-se o artigo 203, I, da Lei 6.015/73, e arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 17 de agosto de 2011.

- assinatura digital ao lado -

Gustavo Henrique Bretas Marzagão
Juiz de Direito