



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0071915-44.2012.8.26.0114

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 03/03/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Campinas (1º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA – TITULARES DO DOMÍNIO NÃO CITADOS NA EXECUÇÃO – PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – REGISTRO NEGADO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 0071915-44.2012.8.26.0114**, da Comarca de **Campinas**, em que é apelante **ANDRÉ MARQUES JÚNIOR**, é apelado **1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS**.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “**NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U.**”, de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **JOSÉ RENATO NALINI (Presidente)**, **EROS PICELI**, **GUERRIERI REZENDE**, **ARTUR MARQUES**, **PINHEIRO FRANCO** E **RICARDO ANAFE**.

São Paulo, 3 de março de 2015.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 0071915-44.2012.8.26.0114

Apelante: André Marques Júnior

Apelado: Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Campinas

Voto nº 34.153

REGISTRO DE IMÓVEIS – ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA – TITULARES DO DOMÍNIO NÃO CITADOS NA EXECUÇÃO – PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – REGISTRO NEGADO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Cuida-se de apelação contra a sentença de fls. 134/136, que julgou procedente a dúvida e indeferiu o registro de carta de arrematação de imóvel extraída de autos de execução da qual não teriam sido partes os titulares do domínio.

Sustenta o apelante, em suma, que a exigência de comprovação da citação dos proprietários na ação de execução é impossível de ser cumprida; que a arrematação considera-se perfeita e acabada; que o edital de hasta pública foi publicado na imprensa e fixado no local de praxe no fórum; que eventuais prejudicados poderiam ajuizar ação anulatória (fls. 144/149).

A Doutra Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 160/163).

É o relatório.

Primeiramente, cabe ressaltar que a origem judicial do título não torna prescindível a qualificação registrária, conforme pacífico entendimento do Colendo 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 (Ap. Cível nº 31881-0/1).

No caso dos autos, constata-se que André Marques Júnior arrematou o imóvel transcrito sob o nº 61.991 no 1º Registro de Imóveis de Campinas, na execução por quantia certa movida pelo Condomínio Edifício Coronel Quirino contra **Temiko Haiasida Waki e Yukito Waki**, que tramitou na 7ª Vara Cível de Campinas. Da arrematação foi extraída a carta, cujo registro foi obstado pelo Oficial.

No Registro de Imóveis, contudo, constam como titulares do domínio sobre o imóvel **Noburo Waki, Mitie Waki Dias, Satica Waki, Akio Waki, Cillo Waki e Kazuo Waki**, que não teriam sido parte da execução, ao menos pelas peças que formaram a carta. Por esse motivo, foram feitas pelo Oficial exigências no sentido de serem apresentados comprovantes de que os proprietários foram citados, bem como apresentação da documentação dos proprietários, para abertura de matrícula.

Os executados Temiko e Yukito são apenas usufrutuários do imóvel, não os proprietários tabulares do bem arrematado.

A arrematação constitui forma de alienação forçada, e que, segundo ARAKEN DE ASSIS, revela negócio jurídico entre o Estado, que detém o poder de dispor e aceita a declaração de vontade do adquirente (**Manual da Execução**. 14ª edição. São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2012, p. 819). É ato expropriatório por meio do qual “o órgão judiciário transfere coativamente os bens penhorados do patrimônio do executado para o credor ou para outra pessoa”.

Em relação ao título da aquisição, por se tratar de alienação forçada, há acordo de transmissão e, no caso, o Estado transmite ao adquirente os direitos do executado na coisa penhorada, desde a assinatura do auto, destacando-se o duplo papel desse último, pois constitui a forma e a ultimação do negócio jurídico de adjudicação, e a partir dele é que será originado o título formal, que é a carta de adjudicação.

Diante desse quadro, não vejo como afastar a relação existente entre dívida e responsabilidade em matéria de execução para reconhecer que se trata de modo originário de aquisição.

Vale, nesse sentido, a observação do processualista gaúcho supra mencionado, no sentido de que “respeitando a correlação entre dívida e responsabilidade (art. 591), ao Estado descabe expungir dos bens do executado alguns ônus (v.g., servidão de passagem que grava o imóvel penhorado), que beneficiam a terceiros, ou assegurar, *tout court*, o domínio apenas aparente do devedor em face do *verus dominus*. Também aqui calha o velho brocardo: não se transfere mais do que se tem (*nemo plus iuris in alios transfere potest quam ipse habere*)” (idem, ib., p. 820).

Recentemente, este Conselho julgou caso semelhante, reconhecendo por maioria de votos a quebra ao princípio da continuidade e indeferindo o registro. Segue trecho do voto por mim proferido:

“(...) o executado não era detentor de fração ideal da propriedade plena, mas, tão somente, de um oitavo da nua-propriedade. Portanto, penhorou-se e alienou-se, em hasta pública, mais do que detinha o executado.

O problema, aí, é que a usufrutuária não era parte na execução. O usufruto não poderia ser extinto nem ser objeto de alienação. Da forma como feita a arrematação, quebrou-se, de forma absolutamente irregular, a continuidade” (CSM, Apelação Cível nº 9000002-19.2013.8.26.0531, julg. 02.9.2014).

Assim, o registro conforme pretendido infringiria o princípio da continuidade. E pouco importa o fato de que antes da realização da hasta foi publicado edital. Os proprietários tabulares haviam de ser parte na ação.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 11.03.2015)