Registro: 2017.0000000747

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Reexame Necessário nº 1002510-73.2016.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que são apelantes ELZITA BARBOSA ROCHA e JUIZO EX OFFICIO, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RENATO DELBIANCO (Presidente sem voto), CARLOS VIOLANTE E CLAUDIO AUGUSTO PEDRASSI.

São Paulo, 9 de janeiro de 2017.

Luciana Bresciani
Relator
Assinatura Eletrônica

2ª Câmara – Seção de Direito Público

Apelação Cível n° 1002510-73.2016.8.26.0562
Apelante: ELZITA BARBOSA ROCHA
Apelado: 1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS
Comarca/Vara: SANTOS / 2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
Juiz prolator: DANIEL RIBEIRO DE PAULA

VOTO Nº 19.180

MANDADO DE SEGURANÇA *– Registro de carta de adjudicação – Negativa de registro pela ausência de inclusão do proprietário constante do registro imobiliário no polo passivo da ação de adjudicação compulsória – Ação mandamental extinta sem julgamento de mérito pelo reconhecimento da carência – Patente a inadequação da via eleita, pois a controvérsia registraria deve ser dirimida nos termos do artigo 198 da Lei de Registro Públicos – Precedentes – Recurso desprovido.*

Trata-se de mandado de segurança impetrado por Elzita Barbosa Rocha contra ato do 1.º Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Santos, consistente na negativa de registro da carta de adjudicação compulsória expedida nos autos do processo n.º 0027217-98.2011.8.26.0562, pois o proprietário do imóvel constante do registro imobiliário não foi incluído no polo passivo da ação.

O MM. Juízo reconheceu a carência por ilegitimidade passiva (fls. 54/55).

Recorreu a impetrante, pleiteando a reforma do julgado (fls. 62/65). O recurso não foi contrarrazoado (fls. 70).

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 79/82).

Intimadas, as partes não se opuseram ao julgamento virtual (fls. 85).

É o relatório.

Cuida-se de mandado de segurança impetrado por Elzita Barbosa Rocha contra ato do 1.º Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Santos, consistente na negativa de registro da carta de adjudicação compulsória expedida nos autos do processo n.º 0027217-98.2011.8.26.0562, pois o proprietário do imóvel constante do registro imobiliário não foi incluído no polo passivo da ação.

O MM. Juízo extinguiu o feito pelo reconhecimento da ilegitimidade passiva.

O recurso de apelação interposto pela impetrante contra essa sentença não comporta provimento.

Correta a carência decretada, embora esta Relatora entenda ser o caso de inadequação da via escolhida, e não de ilegitimidade passiva, pois a jurisprudência deste E. Tribunal acena para a utilização do procedimento de dúvida em respeito ao quanto disposto no artigo 198 da Lei de Registros Públicos:

Art. 198 – Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

[...]

Nesse sentido:

Mandado de Segurança. Registro Público. Exigência de Certidão Negativa de Débito para registro imobiliário. Situação que deve ser objeto de dúvida a ser apresentada ao Corregedor Permanente do Cartório. Artigo 198 da Lei nº 6.015/73. Sentença de extinção. Manutenção. Inviabilidade de discussão pela via mandamental. Artigo 5º da Lei nº 12.016/09. Inadequação da via eleita. Recurso improvido (Apelação Cível nº 0035230-61.2011.8.26.0053; Relator(a): Luis Fernando Camargo de Barros Vidal; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Público; Data do julgamento: 26/09/2016; Data de registro: 03/10/2016).

APELAÇÃO. MANDADO DE SEGURANÇA. Impetração contra ato do 1º Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, que se recusou a averbar cláusula de inalienabilidade às margens da matrícula de imóvel daquela Comarca. Ordem denegada. Apelo dos impetrantes. Inadequação da via eleita. Questão administrativo-registrária a ser apreciada pelo Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registro de

Imóveis. Inteligência dos itens 40, 41 e 41.3 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça deste Tribunal e do art. 198 da Lei nº 6.015/73 Aplicação do art. 10 da Lei nº 12.016/2009. Precedentes deste Tribunal e do STJ. – INDEFERIMENTO DA INICIAL, DE OFÍCIO, PREJUDICADO O RECURSO (Apelação Cível nº 1012406-97.2014.8.26.0405; Relator(a): Burza Neto; Comarca: Osasco; Órgão julgador: 7ª Câmara Extraordinária de Direito Público; Data do julgamento: 25/08/2016; Data de registro: 29/08/2016).

APELAÇÃO. MANDADO DE SEGURANÇA. Impetração contra ato do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, que se recusou a proceder ao registro das escrituras, com fundamento em aventada necessidade de recolhimento de diferenças a título de ITBI. Ordem denegada. Apelo da impetrante. Inadequação da via eleita e incompetência da Câmara para apreciar o pedido. Questão administrativo-registrária a ser apreciada pelo Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis. Inteligência dos itens 40, 41 e 41.3 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça deste Tribunal e do art. 198 da Lei nº 6.015/73 Aplicação do art. 10 da Lei nº 12.016/2009. Precedentes desta Câmara, deste Tribunal e do STJ. INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL, DE OFÍCIO, PREJUDICADO O RECURSO." (v.22861) (Apelação Cível nº 0002454-79.2014.8.26.0157; Relator(a): Viviani Nicolau; Comarca: Cubatão; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/07/2016; Data de registro: 06/07/2016).

APELAÇÃO – Ação anulatória de negócio jurídico – Extinção da ação, sem resolução de mérito, por falta de interesse de agir na modalidade adequação da via eleita – Registro de Carta de Arrematação – Nota de devolução pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis – Questão registrária – Dúvida a ser apresentada perante o Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis competente – Inteligência do art. 198 da Lei nº 6.015/73 – Ação declaratória de nulidade não é via adequada para impugnar a eficácia dos registros de compra e venda, após a

penhora do bem – Recurso Improvido, com observação (Apelação Cível nº 1007679-67.2013.8.26.0361; Relator(a): Egidio Giacoia; Comarca: Mogi das Cruzes; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 16/10/2015; Data de registro: 16/10/2015).

MANDADO DE SEGURANÇA - Recusa do Oficial do Registro de Imóveis quanto à carta de adjudicação apresentada pelos impetrantes, ante a necessidade do cumprimento de exigência. Questão registrária e não jurisdicional. Procedimento de dúvida registrária a ser apresentada perante o Corregedor Permanente do respectivo Cartório de Registro. Inteligência do artigo 198, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos). Denegação da segurança decretada no 1º grau. Decisão reformada nesta 2ª instância para indeferir a petição inicial, ante a inadequação da via eleita. RECURSO DESPROVIDO (Apelação Cível nº 0002775-20.2010.8.26.0363; Relator(a): Isabel Cogan; Comarca: Mogi-Mirim; Órgão julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Data do julgamento: 16/12/2014; Data de registro: 16/12/2014).

Não acode a apelante a argumentação de que o Oficial de Registro não opôs exigência, de forma que não caberia a deflagração do procedimento previsto no artigo 198 da Lei de Registros Públicos. Ora, evidente que o Oficial está a exigir que da carta de adjudicação compulsória constem os nomes dos proprietários indicados no Registro Público. O Oficial e a ora apelante divergem quanto à regularidade formal da carta. Trata-se de típico caso de remessa ao Corregedor Permanente da Serventia para dirimir a controvérsia.

De rigor a manutenção da r. sentença, portanto.

E ainda que se admitisse a impetração na espécie, não é possível vislumbrar ilegalidade ou teratologia na decisão atacada, que transcrevo (fls. 18):

1 – Conforme as transcrições 12.087, 12.089, 14.457 e 16.591, o imóvel está registrado em nome de LAURO DO AMARAL CAMPOS e sua mulher CONDÊNCIA DAS GRAÇAS AMARAL CAMPOS, MARIA THEREZA DO AMARAL CAMPOS e seu marido LUIZ ESTANISLAU DO AMARAL e RENATO DE ANDRADA COELHO e sua mulher LÚCIA AMARAL DE ANDRADA COELHO em desacordo com a Carta de Adjudicação, que consta contra CORAZZA & NOVELLETO LTDA, que é detentora apenas dos direitos conforme inscrição nº. 2.153. 2 – Juntar o comprovante de pagamento do ITBI. 3 – Título sujeito a novas exigências.

De fato, a ação de adjudicação compulsória foi ajuizada apenas em face de Marília Fragoso e de Corazza & Novelleto Ltda., que de acordo com a certidão de fls. 19/26 figurava no registro de imóveis apenas como cessionária de *"todos os direitos e obrigações decorrentes do contrato de compromisso de venda e compra do terreno com a área de 998,00 m², constante dos lotes nºs. 1 e 2 da quadra 5, da vila Santa Cândida"* (fls. 25).

Ou seja, rigorosamente, a negativa de registro está de acordo inclusive com a sentença que deferiu a adjudicação compulsória, pois o d. Juízo prolator consignou que *"Na adjudicação compulsória*

requerida pelo cessionário, basta a citação daquele que lhe cedeu o direito à propriedade e a do proprietário (aquele que da matrícula consta com o titular do domínio e que, assim, tem a legitimidade material para a outorga da escritura de compra e venda)" (fls. 16). É bem verdade que o mesmo Magistrado deferiu a adjudicação do bem, mas este feito não foi instruído com cópia integral daquela ação para que se possa compreender em que circunstâncias deferido o pleito.

E nem se alegue que o Oficial deveria proceder ao registro de qualquer forma por se tratar de decisão judicial. Ora, o que o Magistrado concede na ação de adjudicação compulsória é o suprimento da declaração de vontade do promitente comprador, incluídos eventuais cedentes, e não a determinação de registro. O fato de se tratar de título judicial não o torna imune à qualificação registraria no que toca a sua regularidade formal, de maneira que a sentença substitutiva de vontade das partes não pode permitir ao impetrante a obtenção de vantagens que não alcançaria caso não houvesse a necessidade do ajuizamento da ação de adjudicação compulsória.

Como quer que seja, de rigor desprovimento do recurso, confirmada a extinção da ação mandamental sem resolução do mérito.

Para fins de pré-questionamento se tem por inexistente violação a qualquer dispositivo constitucional ou infraconstitucional invocado e pertinente à matéria em debate.

Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao

recurso.

LUCIANA ALMEIDA PRADO BRESCIANI

Relatora