



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro: 2024.0000408322

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0005122-77.2023.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante PROPOSTA ENGENHARIA DE EDIFICAÇÕES LTDA, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ARARAQUARA.

ACORDAM, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), RICARDO DIP, HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 7 de maio de 2024.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

APELAÇÃO CÍVEL nº 0005122-77.2023.8.26.0037

APELANTE: Proposta Engenharia de Edificações LTDA

APELADO: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Araraquara

VOTO Nº 43.326

REGISTRO DE IMÓVEIS. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. REGISTRO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO. OFENSA AOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE REGISTRAL E ESPECIALIDADE OBJETIVA. AUSÊNCIA DE COINCIDÊNCIA ENTRE AS PESSOAS DOS EXECUTADOS E DOS TITULARES DE DOMÍNIO. DIVERGÊNCIA NA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO TÍTULO E NO FOLIO REAL. DÚVIDA MANTIDA. APELAÇÃO IMPROVIDA.

Cuida-se de apelação interposta por PROPOSTA ENGENHARIA DE EDIFICAÇÕES LTDA em face da r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Registro de Imóveis de Araraquara, que julgou procedente dúvida inversa e manteve o óbice ao registro de carta de arrematação expedida nos autos do processo judicial nº 0004095-34.2017.8.26.0566 pela 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, por ofensa aos princípios da continuidade e especialidade objetiva.

O recurso sustenta, em síntese, o desacerto da sentença, alegando que o registro da carta de arrematação importa em primeiro ato a ser registrado na vigência da Lei 6.015/73, tratando-se de aquisição originária de propriedade, havendo plena possibilidade de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

abertura de matrícula em decorrência da alienação judicial do imóvel. Salienta que justamente por se tratar de alienação judicial, não há qualquer espécie de vínculo obrigacional entre os adquirentes e o antigo proprietário do bem. Além disso, há memorial descritivo do imóvel, acompanhado de georreferenciamento, permitindo sua plena identificação para efeito de abertura de nova matrícula (fls. 96/100).

O parecer da Douta Procuradoria Geral da Justiça foi pelo improvimento da apelação (fls. 113/117).

É o relatório.

A apelação não merece provimento, a despeito do esforço desenvolvido pela apelante em suas razões recursais.

A recorrente, PROPOSTA ENGENHARIA DE EDIFICAÇÕES LTDA, apresentou ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara a carta de arrematação expedida nos autos do cumprimento de sentença judicial nº 0004095-34.2017.8.26.0566, da 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, processo judicial no qual figuraram como executados Benedicto Ary de Oliveira Toledo e sua esposa Maria Therezinha Venuzzo Toledo, com homologação judicial dos imóveis penhorados, supostamente descritos nas transcrições 6.980, 6.981 e 21.398 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara. A arrematação do imóvel ocorreu no curso do processo judicial de execução, por meio de alienação particular prevista nos artigos 879 e 880 do Código de Processo Civil, quando a apelante Proposta Engenharia e Frank Daniel Polegato adquiriram os imóveis penhorados em garantia à execução, supostamente objeto das transcrições 6.980, 6.981 e 21.398



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

daquela Serventia.

Quando o título foi submetido à qualificação registral, após prenotação, o Oficial levantou dois óbices: ofensa ao princípio da continuidade registral e especialidade objetiva.

E apesar da simplicidade na redação da dúvida pelo Registrador, com algum esforço é possível identificar os pontos que inviabilizam por completo o ingresso da carta de arrematação ao fólio real.

O título cujo registro se pretende consiste em carta de arrematação extraída de processo judicial em que figuraram como executados Benedicto Ary de Oliveira Toledo e sua esposa Maria Therezinha Venuoso Toledo.

Assim, para o ingresso do título no fólio real, em obediência ao princípio da continuidade, tais executados, Benedicto e Maria Therezinha deveriam ostentar a condição de proprietários ou titulares de direitos inscritos.

No entanto, o exame das transcrições mencionadas indica que tais executados não figuram como titulares de domínio dos imóveis em discussão.

Por força do princípio da continuidade, qualquer título de transmissão do imóvel só pode ter ingresso e dar causa a um registro *stricto sensu* se nele constarem, como afetados, referidos titulares de domínio. Deve, pois, haver perfeito encadeamento entre as informações inscritas e as que se pretendem inscrever, o que não ocorre no caso em



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

pauta.

A propósito, ensina Afrânio de Carvalho: "O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, 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 sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente. Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subseqüente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público" (Registro de Imóveis, 4^a ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 253).

Ademais, a alienação forçada em processo judicial, diversamente do consignado pela recorrente, encerra transmissão derivada do direito de propriedade. Não se desconhece que, em data relativamente recente, o C. Conselho Superior da Magistratura chegou a reconhecer que a arrematação/adjudicação constituía modo originário de aquisição da propriedade. Contudo, tal entendimento acabou não prevalecendo, pois o fato de inexistir relação jurídica ou negocial entre o antigo proprietário e o adquirente (arrematante ou adjudicante) não é o quanto basta para afastar o reconhecimento de que há aquisição derivada da propriedade.

Como destaca Josué Modesto Passos: "diz-se originária



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

a aquisição que, em seu suporte fático, é independente da existência de um outro direito; derivada, a que pressupõe, em seu suporte fático, a existência do direito por adquirir. A inexistência de relação entre titulares, a distinção entre o conteúdo do direito anterior e o do direito adquirido originariamente, a extinção de restrições e limitações, tudo isso pode se passar, mas nada disso é da essência da aquisição originária". (in PASSOS, Josué Modesto. A arrematação no registro de imóveis: continuidade do registro e natureza da aquisição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 111 e 112).

Sendo derivada a aquisição, a fim de preservar a continuidade, imprescindível a prova do encadeamento dos títulos. Resta nítido que o registro é inviável, uma vez que os executados não são sequer mencionados nas transcrições dos imóveis.

Aplica-se à hipótese o artigo 195 da Lei nº 6.015/73:

"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."

Diversos são os precedentes deste Colendo Conselho Superior da Magistratura no sentido da impossibilidade de registro de carta de arrematação ou de adjudicação quando o imóvel não se encontra em nome daqueles que figuraram no polo passivo da lide:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de arrematação -
Modo derivado de aquisição da propriedade -



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Observância do princípio da continuidade - Indispensável recolhimento do ITBI - Entendimento do Conselho Superior da Magistratura - Recurso não provido" (TJSP; Apelação Cível 1020648-60.2019.8.26.0602; Relator(a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Data do Julgamento: 28/4/2020; Data de Registro: 14/5/2020).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida - Carta de arrematação - Qualificação obrigatória dos títulos judiciais - Propriedade do imóvel registrada em nome do executado e de terceira, em regime de condomínio - Ausência de participação do condômino na ação executiva ou decisão judicial determinando a eficácia da arrematação em relação à sua parcela da propriedade - Ofensa ao princípio da continuidade - Origem do débito em obrigação *propter rem* que não afasta a incidência do princípio e, consequentemente, o impedimento ao registro - Dúvida procedente - Recurso não provido" (TJSP; Apelação Cível 1007324-58.2017.8.26.0477; Relator(a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Data do Julgamento: 3/3/2020; Data de Registro: 10/3/2020).

Portanto, quando o Oficial menciona em suas razões que as transcrições 6.980, 6.981 e 21.398 "não tem ligação alguma com as pessoas mencionadas na carta", tal argumentação deve ser compreendida como desqualificação do título em razão da desobediência



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

à continuidade porque as pessoas dos executados e dos titulares de domínio indicados nas transcrições não coincidem.

A ofensa ao princípio da continuidade registral já seria causa suficiente para a desqualificação do título.

Remanesce, entretanto, um segundo óbice, atinente ao descumprimento da especialidade objetiva.

Para Afrânio de Carvalho, o princípio da especialidade do imóvel significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro (Reg de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6015/73, 2a ed., Rio de Janeiro, 1977, p. 219).

Por isso, o imóvel deve estar perfeitamente descrito no título objeto de registro, de modo a permitir sua exata localização e individualização, não se confundindo com nenhum outro. É verdade que se tem admitido a mitigação da especialidade, a fim de não obstar o tráfego de transações envolvendo imóveis, permitindo-se a manutenção de descrições imprecisas, constantes de antigas transcrições ou matrículas, desde que haja elementos mínimos para se determinar a situação do imóvel, e que ele seja transmitido ou onerado por inteiro.

No caso em exame, a descrição do imóvel na carta de arrematação, conforme memorial descritivo de fls. 23/29, não coincide com a descrição dos imóveis descritos nas transcrições 6.980, 6.981 e 21.398, conforme certidões apresentadas às fls. 154/160.

A questão controversa não significa que o imóvel não



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

esteja bem descrito no memorial descritivo levantado pela apelante. O cumprimento da especialidade objetiva exige que a descrição do imóvel no título registral (no caso, a carta de arrematação) coincida exatamente com a descrição contida nas transcrições.

Não está presente essa conformidade no caso dos autos.

Assim, procedem as razões da dúvida suscitada, motivo para o improviso do recurso.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO À APELAÇÃO, mantendo-se integralmente a sentença.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica