



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro: 2024.0000175184

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034506-89.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante MARIA MARTINKOWITSH GUERRA, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVÉIS E ANEXOS DA COMARCA DE GUARULHOS.

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), TORRES DE CARVALHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E CAMARGO ARANHA FILHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 1º de março 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 1034506-89.2023.8.26.0224

APELANTE: Maria Martinkowitsh Guerra

APELADO: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Guarulhos

VOTO Nº 43.150

REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. REGISTRO DE CARTA DE SENTENÇA ARBITRAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. TÍTULO QUE DEVE ATENDER A REQUISITOS FORMAIS PRÓPRIOS DE TODA CARTA DE SENTENÇA PARA QUE SEJA ADMITIDO COMO TÍTULO HÁBIL AO REGISTRO, SUJEITANDO-SE À QUALIFICAÇÃO. REGISTRO PRETENDIDO QUE NÃO TEM RESPALDO NA TITULARIDADE DE DIREITOS INSCRITOS NAS MATRÍCULAS IMOBILIÁRIAS, PRESSUPONDO O PRÉVIO INGRESSO DO TÍTULO ATINENTE À PARTILHA DOS BENS DEIXADOS PELO *DE CUJUS* – OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL – ÓBICE MANTIDO – RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de apelação interposta por MARIA MARTINKOWITSH GUERRA em face da r.sentença de fls. 287/290, proferida em procedimento de dúvida inversa perante o MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, que manteve a recusa ao registro da carta de sentença arbitral em procedimento de adjudicação compulsória, tendo por objeto o lote 28, quadra 16-B do Loteamento Cidade Soberana, imóvel objeto da transcrição nº 41.089, do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

O recurso busca, em síntese, o registro da carta de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

sentença e o afastamento dos óbices apresentados pelo Registrador, sustentando que o processo conduzido pela Câmara Arbitral seguiu todos os requisitos legais, observado o devido processo, com representação legal e anuência de todos os interessados. Outrossim, sustenta que ficou expressamente consignada a dispensa de apresentação da CND, conforme art. 47, I e II da Lei 8.212/91; as certidões exigidas já foram apresentadas; que Judith Lupi de Araújo cedeu em vida seus direitos sobre o referido imóvel com recibo de quitação datado de 1984. Por fim, destacou que a Arbitragem tem amparo na legislação brasileira e deve produzir todos os efeitos entre as partes e seus sucessores, com vários precedentes no sentido da registrabilidade de seus títulos (fls. 01/15).

A Douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo improvimento do apelo (fls. 344/348).

É o relatório.

A sentença merece ser mantida.

A apelante pretende o registro da carta de sentença expedida em 02 de dezembro de 2022 pelo Tribunal Internacional de Justiça Arbitral do Brasil, extraído dos autos nº 0000111-50.2022.7.26.3011, em pedido de adjudicação compulsória referente ao lote 28, da quadra 16-B do Loteamento Cidade Soberana, com origem na Transcrição 41.089 e Inscrição de Loteamento 70, do 12º Registro de Imóveis da Capital.

No fólio real, o imóvel é objeto da transcrição nº 41.089 e de titularidade da loteadora Companhia Soberana de Capitalização S/A. O lote 28 da quadra 16-B teve sua venda prometida a Judith Lupi de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Araújo, qualificada como **casada**, através de instrumento particular firmado em 12 de junho de 1956 e devidamente averbado sob nº 2.350 a margem da transcrição nº 41.089.

Já os títulos que instruíram a demanda arbitral apontam que a apelante e seu marido Sebastião Teixeira Guerra, falecido, **casados** sob o regime da comunhão universal de bens, adquiriram os direitos sobre o imóvel por meio de promessa de cessão de venda e compra firmado com a firma Demétrios Imóveis S/C Ltda.

A demanda proposta perante o Juízo Arbitral por Maria Martinkowitsh Guerra teve por fundamento a aquisição dos direitos sobre o imóvel, consubstanciado no instrumento particular de promessa de cessão de direitos firmado entre seu ex-cônjuge Sebastião Teixeira Guerra com Demétrios Imóveis S/C Ltda, datado de 24 de agosto de 1983. Demétrios Imóveis teria adquirido os direitos de Judith Lupi de Araújo, nos termos do instrumento particular extraviado e não publicizado no fôlio real.

A nota de devolução apresentou as seguintes exigências (fls. 17/20):

- 1 - Ausente a subscrição de todas as partes envolvidas;
- 2 - A Demétrios Imóveis S/C Ltda não participou da demanda de adjudicação compulsória;
- 3 - Apresentar título registrado dos direitos de compromissária compradora em favor da petionária;
- 4 - Apresentar Certidão Negativa de Débitos Relativos



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - CND;

5 - Apresentar a certidão da Transcrição 41.089 do 12 RI;

6 - Esclarecer a parte sucessória de Sebastião Texeira Guerra, considerando o regime de casamento com a apelante, bem como se houve abertura de inventário.

Os itens 1, 2 e 4 foram implicitamente impugnados pelos recorrentes, ainda que de forma sucinta, pois quando os apelantes alegam que todos os interessados subscreveram as petições no procedimento arbitral e houve apresentação de termo de quitação da Demétrios Imóveis S/C Ltda, de modo indireto sustentam que a apresentação de tais documentos está suprida.

Muito embora o item 4 da Nota Devolutiva possa ser superado diante da jurisprudência consolidada e reiterada do Colendo Conselho Superior da Magistratura, no sentido de que as certidões negativas de tributos federais e contribuições previdenciárias, porque não dizem respeito ao fato jurídico por inscrever, não podem ser exigidas como condição para a prática de ato de registro previsto no artigo 167, I, da Lei nº 6.015/1973, ainda assim o título apresentado não atende as condições de registro.

Isto porque, os itens 3 e 6 apontam que o Oficial desqualificou o título apresentado por comprometer o exato encadeamento subjetivo das sucessivas transmissões e aquisições de direitos reais imobiliários, em ofensa aos princípios da continuidade e da disponibilidade.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

E assim o fez com razão.

O Registrador ressaltou a qualificação de Judith Lupi de Araújo como **casada**, exigindo corretamente a prova do casamento, do regime de bens e da eventual partilha, haja vista que a demanda no âmbito do Juízo Arbitral foi proposta somente em face do **espólio** de Judith Lupi de Araújo, representado pela inventariante, não figurando no polo passivo o espólio de seu cônjuge.

Logo, diante da incerteza quanto à propriedade plena do bem por parte de Judith Lupi de Araújo, o Oficial de Registro não pôde verificar o efetivo respeito ao princípio da continuidade registral.

Igualmente, em relação à adquirente Maria Martinkowitsh Guerra, há informação de falecimento de seu cônjuge com quem era casada sob o regime da comunhão universal de bens, mas também não foi esclarecida a partilha decorrente da sucessão.

Portanto, quer em relação à situação dos promissários vendedores, quer quanto aos promissários adquirentes, não está comprovada a continuidade necessária quanto à exata situação sucessória dos bens e direitos dos falecidos cônjuges.

Nesta ordem de coisas, é de ser ressaltado o dever do Registrador no exercício de sua atividade em desqualificar título apresentado por comprometer o exato encadeamento subjetivo das sucessivas transmissões e aquisições de direitos reais imobiliários em ofensa aos princípios da continuidade e da disponibilidade.

Não se questiona que a carta de sentença arbitral figura



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

como título hábil a registro, notadamente porque a sentença arbitral produz os mesmos efeitos daquela proferida pelo Poder Judiciário (artigo 31 da Lei n. 9.307/96, e artigo 221, inciso IV, da LRP).

Ocorre que mesmo a carta arbitral, que se equipara aos títulos judiciais, não está isenta de qualificação para ingresso no fólio real. Em verdade, o título derivado de sentença proferida por juiz togado também deve atender a requisitos formais próprios de toda carta de sentença para que seja admitido como título hábil ao registro, sujeitando-se à qualificação.

Nesse sentido, o Egrégio Conselho Superior da Magistratura já decidiu que qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n. 413-6/7). A mesma orientação foi seguida na Ap. Cível nº 464-6/9, de São José do Rio Preto:

"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".

E, ainda:

"REGISTRO PÚBLICO - ATUAÇÃO DO TITULAR -



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

CARTA DE ADJUDICAÇÃO - DÚVIDA LEVANTADA - CRIME DE DESOBEDIÊNCIA - IMPROPRIEDADE MANIFESTA. O cumprimento do dever imposto pela Lei de Registros Públicos, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levantando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no artigo 330 do Código Penal - crime de desobediência - pouco importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado" (STF, HC 85911/ MG - MINAS GERAIS, Relator: Min. MARCO AURÉLIO, j. 25/10/2005, Primeira Turma).

A mesma lógica se aplica às sentenças proferidas pelos Juízes Arbitrais.

A origem dos títulos, seja arbitral ou judicial, não basta para garantir ingresso automático no fólio real, cabendo ao Oficial qualificá-los conforme os princípios e as regras que regem a atividade registral, dentre os quais, o da continuidade previsto no art. 195 da Lei 6.015/73.

O registro somente será possível se houver observância do princípio da continuidade, consoante explicado por Afrânio de Carvalho:

"O princípio da continuidade, que se apoia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

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 a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente" (Registro de Imóveis, Editora Forense, 4ª edição, página 254).

No caso dos autos, a prova da partilha dos bens deixados pelos respectivos cônjuges se mostra imprescindível ao cumprimento do princípio da continuidade. A sucessão hereditária exige procedimento formal para verificação e confirmação da identidade dos sucessores, de modo a se evitar que algum interessado seja preterido, ainda que desconhecido o seu paradeiro.

O registro da partilha no Oficial de Registro de Imóveis é, pois, requisito para o ingresso de títulos de disposição da propriedade pelos herdeiros, em observância ao princípio da continuidade registral, sujeitando-se ao cumprimento das exigências legais e normativas.

A alegação de que Judith Lupi de Araújo cedeu em vida seus direitos sobre o referido imóvel não altera esse quadro, isto é, a necessidade da prova da qualificação do cônjuge e da respectiva partilha em cumprimento ao princípio da continuidade registral porque, repita-se, o que está em discussão é a partilha da meação de titularidade de seu cônjuge, cujo espólio tampouco foi incluído no polo passivo da demanda arbitral.

A resolução da questão levantada em grau recursal pela



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

apelante também estaria nos autos do arrolamento judicial. Há dúvida sobre a propriedade plena do bem por parte de Judith Lupi de Araújo, a ponto de efetivamente poder dispor de 100% do imóvel e reconhecer a validade do instrumento de cessão de direitos firmado entre ela e Sebastião Guerra.

A ofensa ao princípio da continuidade já é óbice suficiente para inviabilizar o registro do título apresentado.

Ressalte-se que a exigência de respeito à continuidade, como requisito para o registro do título de transmissão do domínio, decorre de reiterada jurisprudência deste C. Conselho Superior da Magistratura e, portanto, não caracteriza inovação e não viola a segurança jurídica decorrente da coisa julgada, invocada pela apelante:

"REGISTRO DE IMÓVEIS. Dúvida julgada procedente. Carta de sentença extraída de ação de adjudicação compulsória. Ação originariamente movida contra sucessores do proprietário e promitente vendedor do já falecido. Necessidade de prévio registro da partilha que, em inventário ou arrolamento de bens, atribuiu o imóvel aos réus da ação de adjudicação compulsória. Princípio da continuidade. Recurso não provido" (CSM, Apelação Cível nº 1.104-6/4, Comarca de São Caetano do Sul, Relator Desembargador Ruy Camilo, j. 16/06/2009).

Deste modo, a postulação do recorrente para que o Oficial de Registro proceda ao registro da carta de sentença arbitral do imóvel sem qualquer questionamento não merece acolhimento.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Ante o exposto, meu voto é pelo improvimento da apelação, mantida a sentença lançada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica