



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Gabinete do Desembargador Gilberto Marques Filho



150 ANOS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE GOIÁS
#EmConstanteEvolução

APELAÇÃO CÍVEL – AUTOS Nº 5560239-71.2022.8.09.0051

Comarca : GOIÂNIA

Apelante : CLEUBER DE OLIVEIRA LUSTOSA

Apelado : OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

Relator : Des. Gilberto Marques Filho

VOTO

Conheço do recurso interposto, uma vez que preenche os requisitos de admissibilidade.

Conforme relatado, cuida-se de apelação cível interposta por **CLEUBER DE OLIVEIRA LUSTOSA** em face da sentença proferida nos autos da suscitação de dúvida instaurada pelo **OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA**, Igor França Guedes.

Em primeiro, o procedimento de dúvida, previsto no art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), devido a sua natureza administrativa, instrumentalizado em procedimento de jurisdição especial, não admite discussões de alta indagação, limitando-se a questões *“extrínsecas ao registro, bem como dos requisitos discriminados na lei registral”* (AgRg no REsp nº. 1.380.742/DF).

Isto é, a jurisdição administrativa instaurada por ocasião do procedimento de dúvida não é adequada à análise de questões relativas à prevalência de direitos e interesses particulares, mas somente ao exame das exigências legais reportadas pelo oficial ao interessado.

Na situação vertente, a suscitação de dúvida se refere as exigências do Oficial do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia para proceder ao registro da carta de adjudicação compulsória relativa ao apartamento 503, bloco A, vaga de garagem 71 do Residencial Côte D'Azur, nesta cidade, bem como a abertura de matrícula para o apartamento e a vaga de garagem.

A questão principal é a existência de averbações constritivas (*bloqueio de matrícula, indisponibilidade de bens e existência de ação*) e que supostamente impedem o registro da carta de adjudicação que garanta ao suscitado/apelante a aquisição compulsória do imóvel oriundo da matrícula nº 162.949.

Em suma, o registro do título foi negado devido à existência de impedimentos e limitações na matrícula, como indisponibilidades (nota devolutiva - evento nº 01, doc. 03).

De fato, a existência da ordem de indisponibilidade impede o registro de negócio jurídico que tenha por objeto a propriedade ou outro direito real sobre imóvel de que seja titular a pessoa atingida pela restrição, nos termos do art. 945, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás.

Em contrapartida aos requisitos legais, insiste o apelante na tese de que são injustas as averbações posteriores à escritura pública, além da possibilidade de surgirem novas averbações em razão da recuperação judicial da vendedora.

Apura-se, portanto, que o pedido contrapõe às exigências legais questões de ordem material que escapam ao procedimento de suscitação de dúvida. Para apreciação do seu pedido, o juízo teria que avaliar a legitimidade das averbações atuais, assim como dos requisitos da tutela acautelativa para impedir novas inscrições. Portanto, ultrapassaria a cognição limitada do procedimento especial instaurado.

Confira-se, nesse sentido, o seguinte julgado deste Sodalício:

“APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. PROCEDIMENTO MERAMENTE ADMINISTRATIVO. (...) 1.Suscitação de dúvida é procedimento meramente administrativo, que visa à pronúncia do magistrado acerca de ser legítima ou não a exigência imposta por tabelião para efetivação de registro (art. 198, Lei n. 6.015/1973). Demais questões referentes ao mérito do litígio devem ser objeto de ação de cognição. (...)” (Apelação Cível 5580324-72.2021.8.09.0129, Rel. Des(a). ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA, 3ª Câmara Cível, julgado em 25/08/2022, DJe de 25/08/2022)

Dito isto, conforme preceitua a Lei de Registros Públicos, se na matrícula originária constar ônus, o Oficial deverá averbar sua existência na nova matrícula, a menos que seja cancelado antes do registro de um negócio jurídico de transmissão de propriedade, cabendo ao interessado providenciá-lo, senão veja-se:

“Art. 230. Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula e, logo em seguida, ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que correrá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório.

(...) Art. 253. Ao terceiro prejudicado é lícito, em juízo, fazer prova da extinção dos ônus, reais, e promover o cancelamento do seu registro.”

Impende frisar que o bloqueio da matrícula do imóvel significa uma determinação realizada pela autoridade judicial de que a partir dela não se proceda à prática de quaisquer atos na matrícula, bem como que impede que sejam registrados os futuros compradores daquele



imóvel. Assim, sabe-se que o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial.

Outrossim, o argumento do apelante de que as indisponibilidades ocorridas na matrícula originária são posteriores à assinatura do contrato de promessa de compra e venda celebrado por ele e por Barsil Ltda. e à quitação não possuem o condão de acolher o seu pedido.

Como bem pontuado pela magistrada **a quo**, “*sem o devido registro a escritura pública é apenas um pedaço de papel que não assegura a propriedade do imóvel e nem garante todos os direitos sobre o bem. Em outras palavras, mesmo que lavrada a escritura pública, o bem ali negociado só passará a ter um novo proprietário quando for feito o registro dessa escritura na matrícula do imóvel.*”

A propósito, o art. 828, § 2º, do CPC, determina que “*Formalizada penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da dívida, o exequente providenciará, no prazo de 10 (dez) dias, o cancelamento das averbações relativas àqueles não penhorados*”, assim, caso a parte não o faça, o juiz é quem determinará o cancelamento das averbações, ou de ofício, ou a requerimento da parte, razão pela qual entendo que o apelante deve comprovar que a constrição foi cancelada.

E, no caso em epígrafe, não foi apresentada decisão que autorizasse o cancelamento da averbação de existência de ação de execução noticiada no ato Av-5 da matrícula mãe.

Deveras, a promessa de compra e venda de imóvel é espécie de contrato preliminar que visa futura transmissão definitiva e cujos requisitos de validade são os do contrato definitivo, consoante o que preconiza o Código Civil. No entanto, como noticiado pelo Oficial, o apelante não registrou o contrato preliminar que possuía, o que não era condição para ajuizamento da ação de adjudicação, conforme preceitua a Súmula 239 do STJ, mas era aconselhável para o fim de dar publicidade e maior segurança ao negócio jurídico, atribuindo-se boa-fé à conduta como forma de garantir a prevalência do seu direito sobre futuras constrições.

Registre-se que o Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás também disciplina que as ordens para averbação de ônus e restrições na certidão imobiliária devem ser obedecidas pelo Oficial Registrador enquanto não registrada a promessa de compra e venda ou prenotado um título aquisitivo, desde que não haja alguma limitação, **in verbis**:

“Art. 544. O registro ou averbação no livro respectivo será feito, de forma continuada, na ordem de prioridade do seu apontamento no protocolo, salvo se obstado por ordem de autoridade judiciária competente ou por dúvida superveniente.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das ressalvas dispostas no caput, seguir-se-á o registro ou averbação dos subsequentes, sem prejuízo da data autenticada pelo competente apontamento.

(...) Art. 845. O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

(...) Art. 946. A ordem de indisponibilidade, assim como os títulos em geral, estão sujeitos ao princípio da prioridade, devendo, portanto, respeitar os títulos que já estejam prenotados.”

Na espécie, após averbada a indisponibilidade de bens, esta constitui ônus impeditivo de alienação ou oneração, também nos termos do Código de Normas referido, confira-se:



“Art. 796. Caso a matrícula esteja gravada com algum ônus impeditivo de alienação ou oneração, deverá ser apresentado requerimento do interessado solicitando o cancelamento do ônus, acompanhado de documentação competente, ou mandado judicial de registro ou levantamento do ônus.

§1º. Constituem ônus impeditivos da alienação ou oneração, entre outros:

(...) VI – indisponibilidade.”

Diante de tais considerações, como as exigências formuladas pelo Serviço de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição derivam de previsões legais em vigor, desta forma, o Oficial notarial não pode proceder ao ato registral, de ofício ao cancelamento das constrações já averbadas na matrícula mobiliária, ou deixar de transmiti-las, sendo necessária a provocação da parte interessada, instruída com uma ordem judicial ou outro título hábil.

ANTE O EXPOSTO, conhecido do recurso de apelação, nego-lhe provimento para manter incólume a sentença recorrida, por estes e seus próprios fundamentos.

É o voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

GILBERTO MARQUES FILHO

Relator

APELAÇÃO CÍVEL – AUTOS Nº 5560239-71.2022.8.09.0051

Comarca : GOIÂNIA

Apelante : CLEUBER DE OLIVEIRA LUSTOSA

Apelado : OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

Relator : Des. Gilberto Marques Filho

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. PROCEDIMENTO MERAMENTE ADMINISTRATIVO. CARTA DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AVERBAÇÕES DE CONSTRUIÇÕES NA MATRÍCULA MÃE. REGISTRO DO TÍTULO NEGADO. PREVISÃO LEGAL. SENTENÇA MANTIDA. 1. Suscitação de dúvida é procedimento meramente administrativo, que visa à pronúncia do magistrado acerca de ser legítima ou não a exigência imposta por tabelião para efetivação de registro (art. 198, da Lei nº 6.015/1973).



Demais questões referentes ao mérito do litígio devem ser objeto de ação de cognição. 2. O art. 230 da Lei de Registros Públicos (6.015/73), determina que “**Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula e, logo em seguida, ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que correrá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório**”. **In casu**, se na matrícula originária (162.949) consta ônus, tal ato deverá ser averbado na nova matrícula, a não ser que haja determinação judicial de cancelamento, o que não restou comprovado. 3. A promessa de compra e venda de imóvel é espécie de contrato preliminar que visa futura transmissão definitiva e cujos requisitos de validade são os do contrato definitivo, consoante o que preconiza o Código Civil. No entanto, como noticiado pelo Oficial, o apelante não registrou o contrato preliminar que possuía, o que não era condição para ajuizamento da ação de adjudicação (Súmula 239/STJ), mas era aconselhável para o fim de dar publicidade e maior segurança ao negócio jurídico, atribuindo-se boa-fé à conduta como forma de garantir a prevalência do seu direito sobre futuras constrições. 4. Na hipótese, a negativa perpetrada foi emitida em virtude do impedimento de registro da carta de adjudicação do imóvel, tendo em vista as indisponibilidades existentes na matrícula originária, as quais não podem ser, simplesmente, supridas pelo oficial suscitante. **Recurso de apelação conhecido e desprovido.**

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 5560239.71, da Comarca de Goiânia.

ACORDA o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, em sessão pelos integrantes da Primeira Turma Julgadora da 3ª Câmara Cível, à unanimidade de votos, em conhecer e desprover o recurso, nos termos do voto do relator.

VOTARAM com o relator os Desembargadores Itamar de Lima, Gerson Santana Cintra.

Fez sustentação oral, em favor da apelante, Dr. Marcos Vinicio Moreira de Oliveira Nunes. Presente no ambiente da sessão, Dra. Tatany Borges da Mata, advogada da parte apelada.

Presidiu a sessão o Desembargador Itamar de Lima.

Presente o Dr. Abraão Júnior Miranda Coelho, Procurador de Justiça.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

GILBERTO MARQUES FILHO



Relator