



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1121211-55.2015.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Dúvida - Registro de Imóveis**
 Requerente: **15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo**
 Requerido: **Keli Cristina Lopes**

Juíza de Direito: Dr^a. **Tania Mara Ahualli**

CONCLUSÃO

Em 20 de janeiro de 2016, faço estes autos conclusos a MM^a Juíza de Direito **Dr^a Tania Mara Ahualli**, da 1ª Vara de Registros Públicos. Eu _____, escrevente, digitei.

Dúvida – escritura que noticia cessão de direitos de compromissário comprador que tinha bens declarados indisponíveis – impossibilidade de registro – ainda que o compromissário não seja parte diretamente envolvida no negócio jurídico de compra e venda, a indisponibilidade de bens impede que haja transferência de seus direitos sobre bem imóvel – dúvida procedente

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 15º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Keli Cristina Lopes, após negativa de ingresso de escritura de compra e venda cujo objeto é um apartamento e vaga de garagem do edifício de matrícula nº 163.585.

O título foi desqualificado por nele constar que Giuseppe Trincanato era titular de direitos de compromissário comprador do imóvel, e que os transfere à suscitada. O Registrador constatou que Giuseppe encontra-se com seus bens indisponíveis, o que impede a eficácia do negócio jurídico celebrado. Foram juntados documentos às fls. 06/62.

A suscitada juntou impugnação às fls. 63/67, acompanhada dos documentos de fls. 68/74. Alega que não consta na matrícula do imóvel a propriedade de Giuseppe Trincanato, e que este só foi citado na escritura para fins de esclarecimento, mas que a cessão dos direitos ocorreu em outra ocasião, de modo que a indisponibilidade não atinge o título apresentado. Alega que o imóvel é utilizado para residência familiar, e que sua regularização é essencial para o bem estar de seu filho.

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls. 82/84), além de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

requerer que seja dada notícia às varas que declararam a indisponibilidade de bens de que houve tentativa de alienação.

É o relatório. Decido.

Em que pese o fato de que não consta no registro de imóveis qualquer título que vincule o bem objeto da escritura a Giuseppe Trincanato, e a narrativa de que o imóvel é destinado a moradia de menor, a segurança jurídica e a ordem judicial que declarou a indisponibilidade de bens levam à conclusão de que, de fato, o registro da escritura não pode ser realizado.

Cito, inicialmente, o decidido na apelação cível 0043598-78.2012.8.26.0100. j. 26/09/13:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Dívida inversa julgada improcedente - Escritura de Venda e Compra e Cessão - Questionamento parcial das exigências formuladas pelo Registrador - Circunstância que torna prejudicado o julgamento da dívida - Pertinência do óbice apresentado - Impossibilidade de ingresso do título em razão de indisponibilidade determinada por Juiz Federal - Recurso não conhecido."

No citado precedente, a situação é semelhante: a propriedade ainda estava em nome da incorporadora, e havia compromisso de compra e venda não levado a registro. O compromissário cedeu seus direitos, mas o título não foi recebido pois havia indisponibilidade de bens em seu nome.

No presente caso, diz o título que “ a presente escritura é lavrada em cumprimento total ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, datado de **27 de junho de 2001**, não registrado, (...) no qual a vendedora se comprometeu a vender [o imóvel] para Giuseppe Trincanato”. Mais a frente, se lê que “ Giuseppe Trincanato (...), em **05 de janeiro de 2015** (...)cedeu e transferiu todos os direitos e obrigações que detinha sobre [o imóvel]”.

Ou seja, durante esse lapso temporal, Giuseppe foi titular de direitos sobre o bem, que não podem ser transferidos devido à indisponibilidade decretada. Mesmo que a proprietária tabular ainda seja a incorporadora, esta reconhece na escritura que Giuseppe tinha direitos sobre o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

bem, não podendo o Oficial omitir-se com relação a este fato. Ressalto que a realização do ato implicaria na transferência de direito declarado indisponível, já que o direito de compromissário comprador é abrangido pela expressão “bens” utilizada na ordem de indisponibilidade.

Não cabe a esta Corregedoria Permanente determinar que a indisponibilidade não atinge o imóvel em tela. Isto deve ser arguido perante o Juízo que decretou a limitação, para que se pondere sobre a legalidade da cessão de direitos de Giuseppe perante a ordem emitida.

Por fim, a tentativa de cessão de direitos após a decretação da indisponibilidade deve ser noticiada à autoridade competente. Assim, **expeça-se ofício** a 1ª Vara Cível de Jacareí, à 1ª Vara de Execuções Fiscais do TRF – Terceira Região, além da 1ª Vara do Trabalho de Jacareí, com cópia da escritura de fls. 08/13.

Do exposto, julgo **procedente** a dúvida suscitada pelo Oficial do 15º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Keli Cristina Lopes, mantendo o óbice enquanto perdurar a indisponibilidade de bens.

Não há custas, despesas processuais ou honorários advocatícios decorrentes deste procedimento.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 20 de janeiro de 2016

Tania Mara Ahualli
Juíza de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**