



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro: 2025.0000289644

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1170967-18.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CID FERNANDO GONÇALVES PINHEIRO, é apelado QUINTO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

ACORDAM, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Receberam o recurso administrativo como apelação e a ele 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), VICO MAÑAS (DECANO), TORRES DE CARVALHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), ADEMIR BENEDITO (PRES. SEÇÃO DIREITO PRIVADO) E CAMARGO ARANHA FILHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 21 de março de 2025.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

APELAÇÃO CÍVEL nº 1170967-18.2024.8.26.0100

APELANTE: Cid Fernando Gonçalves Pinheiro

APELADO: Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

VOTO Nº 43.731

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS. CARTA DE ADJUDICAÇÃO EXTRAÍDA DE PROCESSO DE ARROLAMENTO DE BENS. NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DO TÍTULO AQUISITIVO É JUSTIFICADA PARA GARANTIR A CONFORMIDADE COM O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. NÃO PROVIMENTO DA APELAÇÃO.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta contra sentença que manteve a recusa ao registro da carta de adjudicação de imóvel, extraída de autos de arrolamento dos bens.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a regularidade da qualificação negativa do registro da carta de adjudicação, (ii) analisar a necessidade de apresentação do título aquisitivo do imóvel, e (iii) avaliar a conformidade com o princípio da continuidade registral.

III. Razões de Decidir



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

3. A sentença manteve a qualificação negativa com base na ausência de continuidade registral, uma vez que a autora da herança não figura como titular de domínio do imóvel.

4. O princípio da continuidade exige que o título apresentado esteja em conformidade com o inscrito na matrícula, o que não ocorre no caso em pauta.

5. A exigência de apresentação do título aquisitivo é justificada para garantir a especialidade subjetiva e a continuidade registral.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: A qualificação negativa é mantida pela ausência de continuidade registral e especialidade subjetiva.

Legislação Citada:

Lei 6.015/73, arts. 195, 237.

Lei 8.935/1994, art. 28.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1000821-93.2022.8.26.0655, Rel. Francisco Loureiro, Conselho Superior da Magistratura, j. 04/02/2025.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

TJSP, Apelação Cível
1001015-36.2019.8.26.0223, Rel. Pinheiro
Franco, Conselho Superior da Magistratura, j.
19/09/2019.

TJSP, Apelação Cível
1031964-58.2017.8.26.0564, Rel. Pinheiro
Franco, Conselho Superior da Magistratura, j.
19/03/2019.

Trata-se de recurso de apelação, impropriamente denominado de recurso administrativo, interposto por **CID FERNANDO GONÇALVES PINHEIRO** contra a r. sentença proferida pela MM^a. Juíza Corregedora Permanente do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, que julgou procedente a dúvida inversamente suscitada (fls. 189/195).

Fê-lo a sentença (fls. 167/172), para manter a recusa ao registro da carta de adjudicação extraída dos autos do Arrolamento dos bens deixados por Leila Gonçalves Pinheiro, que tramitou sob o nº 000.04.080676-6, perante a 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Pinheiros - Comarca da Capital.

A adjudicação envolveu, entre outros, o imóvel de matrícula nº 104.368 daquela serventia, consubstanciado no apartamento de número 3-C, no 4º pavimento ou 3º andar do Edifício Paissandu localizado no Largo do Paissandu, nº 100.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

O apelante afirma, em síntese, que faz jus ao registro da carta de adjudicação do imóvel porque: (i) a exigência do Oficial é desproporcional e impossível de ser cumprida, já que não possui o título aquisitivo; (ii) a recusa do Oficial lhe impede de cumprir obrigações contratuais já firmadas com o atual adquirente do imóvel, causando-lhe graves prejuízos, (iii) a carta de adjudicação é um título judicial originário, revestido de presunção de legitimidade e suficiente para viabilizar o registro. Pede a reforma da sentença.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 215/217).

É o relatório.

Decido.

Desde logo, cumpre consignar que a hipótese dos autos se refere à negativa de ato de registro em sentido estrito, de modo que o recurso administrativo interposto deve ser recebido como apelação, na forma do art. 202 da Lei nº 6.015/73.

Feita a observação, ainda que se trate de título judicial, tal fato não o torna imune à qualificação registral.

De fato, o Oficial, titular ou interino, dispõe de autonomia no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei nº 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

Esta conclusão se reforça pelo disposto no item 117, do



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Capítulo XX, das Normas de Serviço, bem como pelo entendimento jurisprudencial pacífico no sentido de que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n. 413-6/7; Apelação Cível n. 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n. 0005176-34.2019.8.26.0344 e Apelação Cível n. 1001015-36.2019.8.26.0223).

Sendo assim, não há dúvidas de que a origem judicial não basta para garantir ingresso automático dos títulos no fólio real, cabendo ao Oficial qualificá-los conforme os princípios e regras que regem a atividade registral.

Nota-se, ainda, que o caso trata de título e não de ordem judicial, de modo que não há como se sustentar descumprimento. Em outros termos, apesar do trânsito em julgado da sentença proferida nos autos do Arrolamento de bens (fl. 119), a carta de adjudicação dela extraída não está imune à qualificação registrária.

Eventual recusa, portanto, não configura violação à coisa julgada ou descumprimento de decisão judicial.

No mérito, o registro da carta de adjudicação de fls. 17/120 foi negado pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, conforme a nota devolutiva 400.612 (fls. 15/16), que, vencida, foi reapresentada no curso da presente suscitação e deu origem à nota devolutiva 404.155 (fls. 142/143).

Em sua manifestação de fls. 147/150, o Oficial ratificou o contido na nota de devolução de nº 400.612 anteriormente expedida



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

(fls. 15/16 e 151/152), com as seguintes exigências:

“Atendendo o requerimento apresentado, o qual solicita o registro do apartamento n. 3C, situado no largo do Paçandu, n. 100 (matrícula n. 104.368):

Em primeiro plano, será necessário apresentar, para análise e posterior registro, o título aquisitivo de LEILA GONÇALVES PINHEIRO, PRENOTAR SEPARADAMENTE, em atendimento ao princípio da continuidade registrária (artigos 195 e 237 da Lei n. 6.015/73).

Obs.: Os documentos apresentados não suprem a exigência acima.

Observações:

- Quando da reentrada, o título será examinado e sujeito a nova devolução.*
- Todos os documentos deverão ser reapresentados.”*

Não obstante a insurgência recursal, a r. Sentença não merece reparos.

No inventário de LEILA GONÇALVES PINHEIRO, o apelante, filho e único herdeiro da falecida, foi nomeado inventariante (fl. 25) e arrolou o imóvel registrado na matrícula de nº 104.368 entre os bens a serem inventariados (fls. 90/91).

Embora o inventariante e herdeiro não tenha colacionado o título de propriedade do imóvel em nome da autora da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

herança, a sentença de primeiro grau lhe adjudicou o mencionado bem, conforme se verifica a fl. 119.

Recepcionada a carta de adjudicação para registro da transferência de propriedade, o Oficial verificou que LEILA GONÇALVES PINHEIRO não figura como titular de domínio do imóvel em discussão.

De fato, conforme a certidão de matrícula de fls. 153/155, constam como proprietários Lydia Schiesser Stal, parte ideal de 12,5%; Alberto Nicolau Pedro Schiesser, parte ideal de 12,5%; Martha Schiesser Cuoco, parte ideal de 12,5%; Fortuna Ferla Schiesser, parte ideal de 50,0%, e Gustavo Henrique Armando Schiesser, parte ideal de 12,5%.

Verificou, ainda, de acordo com a Av. 01, letra “a”, de 12/02/2019, a existência da inscrição de nº 5.132, realizada em 25/06/1953, no livro n. 4, de Registros Diversos, dando conta de que os proprietários prometeram vender a unidade a CARLOS DIAS BALBOA.

A letra “b” da referida averbação referiu, por fim, que em 04/5/1971, foi inscrito o formal de partilha dos direitos aquisitivos de CARLOS DIAS BALBOA, contemplando seus sucessores REMÉDIOS DIAZ ROMANO, ALFONSO DIAZ BALBOA e MARIA ALICE DIAZ BALBOA SOBAN, todos casados.

Ora, é cediço que, para o ingresso do título no fólio real a autora da herança deveria ostentar a condição de proprietária ou titular de direitos inscritos, eis que o título que se pretende fazer ingressar no registro imobiliário deve estar em conformidade com o inscrito na



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

matrícula ou transcrição.

Com efeito, 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, de fato, haver perfeito encadeamento entre as informações inscritas e as que se pretendem inscrever, o que não ocorre no caso em pauta.

A propósito, ensina 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 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 subsequente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público" (Registro de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Imóveis, 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 253).

Oportuno destacar, também, a lição de Narciso Orlandi Neto: "No sistema que adota o princípio da continuidade, os registros têm de observar um encadeamento subjetivo. Os atos praticados têm de ter, numa das partes, a pessoa cujo nome já consta do registro. A pessoa que transmite um direito tem de constar do registro como titular desse direito, valendo para o registro o que vale para validade dos negócios" (Retificação do Registro de Imóveis, Editora Oliveira Mendes, p. 56).

Necessário, por conseguinte, que o titular de domínio seja o mesmo no título apresentado ao registrador e no fólio real, sob pena de violação ao princípio da continuidade, previsto no art. 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 previa matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro."*

Nesse sentido já se decidiu:

"DIREITO REGISTRAL. APELAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEIS. NÃO PROVIMENTO.. I. Caso em Exame 1. Apelação interposta contra sentença que manteve a qualificação negativa ao registro de escritura pública de venda e compra e carta de adjudicação de imóvel. Alega-se cumprimento das exigências e indevidos óbices pelo Oficial de Registro. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a regularidade da qualificação negativa do registro de escritura pública e carta de adjudicação, (ii)



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

analisar a necessidade de aditamento da carta de adjudicação e (iii) avaliar a exigência de documentos complementares para o registro. III. Razões de Decidir

3. A sentença manteve a qualificação negativa com base na ausência de continuidade registral e especialidade subjetiva. 4. A carta de adjudicação necessita de aditamento para esclarecer a fração ideal atribuída a Rosa Maria de Souza e a questão do ITBI. 5. A escritura pública de venda e compra não especifica as frações ideais transmitidas, violando o princípio da continuidade e controle de disponibilidade. 6. Exigências de documentos pessoais e comprovação de estado civil são justificadas para garantir a especialidade subjetiva. IV. Dispositivo e Tese

7. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A qualificação negativa é mantida pela ausência de continuidade registral e especialidade subjetiva. 2. A necessidade de aditamento da carta de adjudicação e apresentação de documentos complementares é justificada. Legislação Citada: Lei 6.015/73, arts. 176, 195, 231. Lei 8.935/1994, art. 28. LC 160/2005 do Município de Várzea Paulista, art. 35." (TJSP; Apelação Cível 1000821-93.2022.8.26.0655; Relator (a): Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Várzea Paulista - 2ª Vara; Data do Julgamento: 04/02/2025; Data de Registro: 12/02/2025)

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de Arrematação - Título judicial sujeito à qualificação registral - Forma derivada de aquisição de propriedade - Desqualificação por ofensa ao princípio da continuidade - Dúvida



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

julgada procedente - Recurso não provido." (TJSP; Apelação Cível 1001015-36.2019.8.26.0223; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Guarujá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/09/2019; Data de Registro: 26/09/2019)

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Arrolamento de bens - Ofensa ao princípio da continuidade - Necessidade de partilhas sucessivas - Impossibilidade de registro - Óbices mantidos - Recurso não provido." (TJSP; Apelação Cível 1031964-58.2017.8.26.0564; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de São Bernardo do Campo - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/03/2019; Data de Registro: 25/03/2019)

Por tudo isso é que o registro é inviável, uma vez que a "de cujus" não figura como proprietária do imóvel na correspondente matrícula imobiliária e o próprio apelante confessa que não possui instrumento comprobatório da aquisição da propriedade.

Ante o exposto, pelo meu voto, recebo o recurso administrativo como apelação e a ele **nego** provimento.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica