



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443262

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033727-84.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante EUGENIA DO NASCIMENTO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: São Bernardo do Campo

Apelação n. 1033727-84.2023.8.26.0564

Apelante: EUGENIA DO NASCIMENTO

Apelado: 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CÍVEL DE PESSOA JURÍDICA

Voto n. 12648

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido de obrigação de fazer, visando ao registro de escritura pública de compra e venda de imóvel adquirido há mais de três décadas. A apelante sustenta que a negativa de registro pelo cartório réu, devido à ausência de indicação expressa do valor de venda na partilha dos bens, causa-lhe prejuízos, especialmente pela idade avançada e interesse em distribuir quotas-parte aos filhos. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível compelir o cartório réu a proceder ao registro da escritura pública de compra e venda, considerando o valor nela consignado ou, subsidiariamente, o valor venal do imóvel, sem a retificação da partilha realizada há mais de trinta anos. III. Razões de Decidir: 3. A parte ré agiu em conformidade com as exigências da Lei nº 6.015/1973, observando o ordenamento jurídico vigente, que impede o registro sem o preenchimento dos requisitos legais. 4. A matrícula do imóvel está desatualizada, faltando a averbação do divórcio dos promitentes vendedores e a partilha de bens, o que inviabiliza o registro pretendido. A regularização é necessária para refletir a situação jurídica real do imóvel. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A exigência de regularização da matrícula do imóvel é legítima e necessária para o registro da escritura pública. 2. Não há urgência que justifique a flexibilização dos procedimentos legais para o registro. Legislação Citada: Lei nº 6.015/1973 Código de Processo Civil, art. 497, art. 85, § 11, art. 98.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 116/118, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Segundo a apelante-autora, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que não há possibilidade de retificação da partilha de bens realizada há mais de 30 anos, sendo imprescindível a expedição de ofício à parte apelada para que considere, como valor de referência às formalidades registrais, o valor de venda do imóvel ou, no mínimo, o valor venal

à época da transação. Sustenta que a manutenção da titularidade dominial pelo promitente vendedor serve apenas como garantia do recebimento do preço, o que, quitado o contrato, esvazia-se por completo, inexistindo qualquer fundamento legítimo para a resistência da parte apelada. Aduz que o não registro da escritura definitiva acarreta graves prejuízos à apelante, sendo inequívoco o seu interesse, pois a obrigação de fazer em questão possui natureza infungível e *intuitu personae*, de modo que apenas o apelado possui legitimidade e aptidão para promover o registro da escritura em favor da compradora.

Ressalta que inexistente controvérsia acerca da validade da venda, sendo a exigência de retificação de sentença homologatória datada de mais de três décadas medida desprovida de razoabilidade e viabilidade jurídica, impondo à apelante ônus indevido e manifestamente desproporcional. Defende, assim, a procedência da ação, com a reforma da sentença, para que seja reconhecida a obrigação do apelado de proceder ao registro da escritura definitiva do imóvel, conforme previsto no artigo 497 do Código de Processo Civil, fixando-se, para tanto, prazo razoável para cumprimento, sob pena de multa diária. Por fim, pleiteia a concessão de tutela de urgência, com autorização para que o registro da escritura seja feito com base no valor da venda escriturada, devidamente atualizado (R\$ 14.545,45), ou, subsidiariamente, pelo valor venal do imóvel, aplicando-se multa em caso de descumprimento, nos termos do artigo 1.584, § 6º, do Código Civil, com efeitos retroativos à data do primeiro pleito formulado, no ano de 2022 (fls. 121/131).

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão dos benefícios da justiça gratuita e com apresentação de contrarrazões pelo apelado (fls. 136/140).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Cuida-se de obrigação de fazer cumulada com tutela de urgência. A parte autora, em síntese, alega que, em 16.11.1992, adquiriu bem imóvel pelo valor de Cr\$ 40.000.000,00, tendo recolhido o imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI no montante de Cr\$ 3.584.577,54. Contudo, não logrou êxito em proceder ao respectivo registro da escritura pública de compra e venda. Afirma que, recentemente, ao intentar a formalização registral do imóvel, teve seu pedido indeferido pelo cartório réu, sob a justificativa de ausência de indicação expressa do valor de venda na partilha dos bens anteriormente realizada, o que, segundo a serventia, obsta o registro pretendido. Aduz que a retificação da partilha é inviável, haja vista tratar-se de ato praticado há mais de três décadas, razão pela qual pleiteia a expedição de ofício ao cartório réu, a fim de que este considere o valor constante da escritura pública de venda e compra como suficiente para o cumprimento das formalidades registrares e, assim, viabilize a efetivação do registro. Sustenta que a negativa de registro vem lhe causando prejuízos, especialmente diante de sua idade avançada e do interesse em promover a distribuição das quotas-parte aos seus filhos, como

forma de prevenir litígios futuros. Ressalta, ainda, que a possibilidade de registro do imóvel é fato incontroverso, sendo o único obstáculo a resistência da serventia extrajudicial. Ante o exposto, requer a concessão de tutela de urgência para que o cartório réu proceda ao registro da escritura pública de compra e venda, considerando-se o valor nela consignado ou, subsidiariamente, o valor venal do imóvel. Ao final, pugna pela procedência do pedido formulado na presente ação de obrigação de fazer.

Apresentada defesa e após o deslinde processual, sobreveio sentença de improcedência, razão pela qual a parte autora interpôs o presente recurso.

Razão não lhe assiste.

Depreende-se dos autos que a parte ré agiu em estrito cumprimento das exigências estabelecidas na Lei nº 6.015/1973, uma vez que o cartório réu se limitou a observar o ordenamento jurídico vigente, sendo-lhe vedado promover o registro da escritura pública sem o atendimento dos requisitos legais indispensáveis à sua formalização.

Constata-se que a matrícula do prédio residencial situado na Rua Joracy Camargo, n.º 161 (anteriormente n.º 142), parte do lote 01 da quadra 12 do lugar denominado “Alvinópolis”, está desatualizada, uma vez que, embora conste escritura pública lavrada às fls. 162 do Livro 173 do 4.º Tabelião de Notas de São Bernardo do Campo, não foi averbado o divórcio dos promitentes vendedores, tampouco a partilha de bens decorrente da separação (fls. 15/16).

Como bem esclarecido pelo cartório réu, *in verbis*:

“Portanto, para atendimento ao inafastável princípio da continuidade registral, o acesso da Escritura de Venda e Compra que traz a autora como adquirente deve ser necessariamente precedido da averbação do divórcio havido entre Leonilda e o vendedor Pedro em agosto de 1979, bem como do registro da partilha que atribuiu o imóvel unicamente ao varão. Indispensável, assim, passados mais de quatro décadas, a apresentação da certidão atualizada de casamento dos proprietários e da Carta de Sentença expedida dos autos do processo que culminou com a partilha de bens do casal.

Há de ser dito que a Escritura de interesse da autora fora por ela apresentada para registro pela primeira vez ainda em setembro de 2015 (portanto há cerca de nove anos) e nessa ocasião devolvida com a expressa exigência de apresentação do título que definira a partilha quando do divórcio do vendedor (cf. doc. anexo). Na mesma Nota fora solicitada apresentação de prova da alteração do número do prédio (que na matrícula ainda está 142).

Retornando à serventia predial somente em 21 de julho de 2023, a autora apresentou a Carta de Sentença, que viera, porém, desprovida de indicação dos valores relativos aos bens que foram objeto de partilha no divórcio de Pedro e Leonilda. Por essa razão o Oficial réu lançou a exigência de fls. 19.” (fls. 83/84).

De fato, entendo ser imprescindível a averbação da

certidão de casamento atualizada dos promitentes vendedores, já divorciados, bem como da carta de sentença que formalize a partilha dos bens, com a devida discriminação e atribuição de valores aos bens partilhados, uma vez que a ausência dessas averbações inviabiliza o registro pretendido, por não refletir a real situação jurídica do imóvel.

Saliento, aliás, que as exigências formuladas pelo cartório réu se mostram proporcionais, não se caracterizando como entraves arbitrários ou indevidos.

Observa-se, ainda, que, à época da lavratura da escritura de compra e venda, o promitente vendedor encontrava-se casado sob o regime da comunhão de bens, circunstância que impõe, à luz do princípio da continuidade registral, a necessária correlação entre os registros anteriores e o ato de transmissão dominial ora pretendido.

Deveras, *“os registros devem ser perfeitamente encadeados, de forma que não haja vazios ou interrupções na corrente registrária. Em relação a cada imóvel deve existir uma cadeia de titularidade à vista do qual só se fará o registro ou a averbação de um direito se o outorgante dele figurar no registro como seu titular”* (Luiz Guilherme Loureiro, *in* Registros Públicos Teoria e Prática, Ed. Método, 2ª ed.).

Ademais, não se vislumbra a alegada urgência apta a justificar a flexibilização dos procedimentos legais, sobretudo considerando que a autora detém a posse do imóvel há mais de três décadas, tendo apenas recentemente demonstrado interesse na regularização registral.

Por fim, entendo que a ausência de referida regularização inviabiliza o registro da escritura, conforme corretamente apontado pelo oficial registrador, inexistindo, portanto, demonstração de risco concreto ou prejuízo iminente que justifique a intervenção judicial para compelir a prática do ato registral sem a devida observância dos requisitos legais.

Ante o exposto, nada a modificar na r. sentença.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que a requerente está dispensada do pagamento, por ser beneficiária da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora