

## Dados Básicos



Fonte: 0048544-56.2009.8.26.0405

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 28/07/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:08/09/2011

Estado: São Paulo

Cidade: Osasco (1º SRI)

Relator: Maurício Vidigal

Legislação: Art. 213, II, 5 e art. 246, § 1º, da Lei de Registros Públicos; entre outras.

## Ementa

Registro de Imóveis - Negativa de acesso ao fólio real de escritura pública - Alienantes que figuram como casados na tábua de registro predial que, porém, não indica o nome dos cônjuges – Princípio da continuidade subjetiva, que impõe prévia averbação com indicação do nome dos cônjuges – Comprovação, no entanto, que pode ser feita por outros meios, quando for inviável a apresentação de certidão de casamento – Alienantes casados no Líbano – Existência de outros registros, na mesma unidade, que indicam o nome e a qualificação dos cônjuges – Recurso provido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 0048544-56.2009.8.26.0405, da Comarca de OSASCO, em que é apelante FLORICEA BRITO DOS SANTOS e apelado o 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores JOSÉ ROBERTO BEDRAN, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ SANTANA, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ GERALDO BARRETO FONSECA, Decano em exercício, CIRO PINHEIRO E CAMPOS, LUIS ANTONIO GANZERLA e FERNANDO ANTONIO MAIA DA CUNHA, respectivamente, Presidentes da Seção Criminal, de Direito Público e de Direito Privado do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 28 de julho de 2011.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

#### VOTO

Registro de Imóveis - Negativa de acesso ao fólio real de escritura pública - Alienantes que figuram como casados na tábua de registro predial que, porém, não indica o nome dos cônjuges – Princípio da continuidade subjetiva, que impõe prévia averbação com indicação do nome dos cônjuges – Comprovação, no entanto, que pode ser feita por outros meios, quando for inviável a apresentação de certidão de casamento – Alienantes casados no Líbano – Existência de outros registros, na mesma unidade, que indicam o nome e a qualificação dos cônjuges – Recurso provido.

Trata-se de dúvida de registro de imóveis suscitada pelo 1º. Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Osasco, a requerimento de Floricea Brito dos Santos. A apelante apresentou, para registro, escritura pública de compra e venda do lote 23 da quadra 18 do Jardim Oriental, em Osasco. Figuraram como alienantes, entre outros, Bechara Beyruti e Elias Beyruti que, na transcrição 12.173 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, constam como casados.

O Oficial Registrador apresentou nota de devolução, aduzindo que não poderia registrar a escritura, sem a certidão de casamento de ambos, com reconhecimento de firma se emitida em outra Comarca.

Após regular processamento, a dúvida foi julgada procedente para o fim de manter a recusa do Oficial, diante da exigência do art. 213, II, 5, da Lei de Registros Públicos.

Inconformada com a respeitável decisão, interpôs a interessada, tempestivamente, o presente recurso. Sustenta que outros imóveis do loteamento foram registrados, nas mesmas circunstâncias. A lei não exigia, à época dos fatos, certidão de casamento para lavratura das escrituras públicas, e o cumprimento da determinação do oficial é inviável, já que se passaram mais de 40 anos.

A Doutra Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo provimento ao recurso (fls. 131/133).

É o relatório.

O lote 23 da quadra 18 faz parte do loteamento Jardim Oriental, em Osasco, objeto da transcrição nº 12.173, do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital. Como mostra o documento de fls. 23, figuram como titulares do imóvel, entre outros, Elias e Bechara Beyruti. A transcrição esclarece que ambos são casados, mas não indica o nome dos respectivos cônjuges. Da escritura pública de fls. 75, consta que Elias é casado com Emilie Beyruti e Bechara com Maria Beyruti. O nome dos cônjuges, portanto, consta do título, mas não das tábuas de registro predial. Ora, se o registro for feito sem prévia averbação que indique o nome dos cônjuges, haverá ofensa ao princípio da continuidade.

Nos termos do art. 246, par. 1º., da Lei de Registros Públicos, para que a averbação seja feita, é indispensável que o pedido seja instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente.

Nesse sentido, a jurisprudência deste Egrégio Conselho Superior da Magistratura, como se vê da Ap. Civ. 654-6/6, de 22/02/2007, Relator Des. Gilberto Passos de Freitas:

“Com efeito, os princípios de continuidade e de especialidade justificam, conforme pacífica jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura (Apelações Cíveis nºs 10.095-0/0-Dois Córregos, 12.910-0/6-Piracicaba, 19.176-0/6-São José dos Campos, 20.852-0/4-Mogi das Cruzes, 24.216-0/1-São Vicente, 40.014-0/7-Atibaia, 88.057-0/3-

Pirassununga), a necessidade de apresentação de certidão de casamento do alienante Geraldo Sartorelli, para a necessária averbação complementar do casamento, uma vez que na mencionada averbação à margem da inscrição nº 8.087 constou apenas que era casado, sem qualquer outra informação do matrimônio e da mulher dele (nome da esposa, RG dela, regime de bens, data do casamento etc). Isso, aliás, se impõe por força do prescrito nos artigos 167, II, nº 5, 169 e 176, inciso III, n.º 2, todos da Lei nº 6.015/73”.

O documento mais apropriado para demonstrar que houve o casamento, e para indicar a qualificação do cônjuge, é, deveras, a certidão de casamento. No entanto, o art. 246, par. 1º, da Lei de Registros Públicos admite que o pedido seja instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. Há, nos autos, informação de que a juntada das certidões de casamento é inviável. O próprio suscitante (item 4 da petição inicial) informa que efetuou inúmeras buscas para tentar localizá-las, mas sem êxito. A certidão de fls. 04, fornecida pelo suscitante, relativa ao lote 05 da quadra 13 do mesmo loteamento, mostra que os alienantes – entre os quais Elias e Bechara Beyruti – são casados, tendo contraído matrimônio no Líbano, de acordo com o regime vigente naquele país, o que demonstra a inviabilidade da juntada das certidões de casamento.

Há, nos autos, no entanto, documentos públicos, fornecidos por autoridade competente, que comprovam o casamento, e indicam a qualificação dos cônjuges. A começar pela certidão de matrícula de fls. 04, referente a outro imóvel do mesmo loteamento, em que são indicados os nomes dos cônjuges, e os respectivos RG e CIC. Os nomes dos cônjuges coincidem com aqueles que figuram na escritura pública cujo registro foi recusado. O suscitante confirma: “Todavia, oportuno remeter à existência de outros registros desta serventia onde consta que tanto Bechara Beyruti quanto Elias Beyruti são ambos casados, estes registros lavrados a partir de certidão expedida pelo 16º Registro de Imóveis da Capital” (fls. 03).

A propósito da possibilidade da averbação quando o casamento pode ser provado por outras formas que não a certidão expedida pelo Registro Civil, o parecer do MM. Juiz

Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça Álvaro Luiz Valery Mirra, no Processo 933/2005, de 14/03/2006:

“De fato, nos termos do art. 213, I, “g”, da Lei nº 6.015/1973, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004, admite-se, para o que interessa aqui mais de perto, a retificação administrativa dos dados de qualificação das partes, constantes do registro imobiliário, a partir da comprovação por documentos oficiais “ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de outras provas”.

Nesses termos, viável, na hipótese, a comprovação, na esfera administrativa, do casamento dos falecidos Cezar Augusto Clemente e Estefania Maria Clemente por provas outras, diversas da certidão de casamento, cuja obtenção, como visto, se revelou impossível.

A propósito, deve-se reconhecer que os documentos trazidos aos autos são suficientes para a prova do matrimônio exigida.

Com efeito, os diversos assentos de nascimento e casamento dos filhos dos falecidos Cezar Augusto Clemente e Estefania Maria Clemente fazem referência expressa à condição destes de casados (fls. 13 a 18). Além disso, as certidões de óbito de ambos mencionam expressamente o matrimônio do casal, realizado em Portugal (fls. 19 e 20).

Por fim, cabe ressaltar a existência de outra transcrição, no mesmo registro imobiliário, de nº 10.104, efetivada em época próxima à transcrição aqui discutida (1946), em que expressamente consta ser Cezar Augusto Clemente casado com Maria Estefania (fls. 28 v.), nome pelo qual, segundo se verifica dos autos (fls. 14), Estefania Maria Clemente era também conhecida”.

Diante da comprovação do casamento, e da qualificação dos cônjuges por documentos públicos, e da inviabilidade de apresentação da respectiva certidão, era mesmo caso de dispensá-la, como ponderou a Douta Procuradoria Geral de Justiça.

Nesses termos, pelo meu voto, à vista do exposto, dou provimento ao recurso.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 08.09.2011)

