

Agravo de Instrumento n. 2011.013365-7, de Timbó
Relator: Des. João Batista Góes Ulysséa

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA TRANSITADA EM JULGADO. EXPEDIÇÃO DE MANDADO JUDICIAL. RECUSA DA OFICIAL EM EFETUAR A RETIFICAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. EXIGÊNCIAS A SEREM CUMPRIDAS PARA O ATENDIMENTO DA ORDEM. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. CONFLITO A SER DIRIMIDO POR MEIO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA . EXEGESE DO ART. 198 DA LEI N. 6.015/1973 (LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS). RECURSO NÃO CONHECIDO.

A discussão acerca da legalidade das exigências feitas por cartorário para o cumprimento de determinado ato de registro público, ainda que proveniente de um mandado judicial, deverá ser realizado via suscitação de dúvida, que é o procedimento próprio, específico e de caráter administrativo previsto na Lei dos Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973).

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento n. 2011.013365-7, da comarca de Timbó (2ª Vara Cível), em que são agravante Elrita Zimath e outros:

A Segunda Câmara de Direito Civil decidiu, por votação unânime, não conhecer do recurso. Custas legais.

O julgamento, realizado no dia 14 de fevereiro de 2013, foi presidido pelo Exmo. Sr. Des. Trindade dos Santos, com voto, e dele participou o Exmo. Srs. Des. Gilberto Gomes de Oliveira.

Lavrou parecer pela douta Procuradoria-Geral de Justiça o Exmo. Sr. Dr. Durval da Silva Amorim.

Florianópolis, 18 de fevereiro de 2013.

João Batista Góes Ulysséa
RELATOR

RELATÓRIO

Elrita Zimath, Norbert Zimath, Lorivaldo Bertram, Ingelore Bertram e Hans Bertram interpuseram agravo de instrumento em face da decisão interlocutória que, proferida nos autos da Ação de Retificação de Registro Imobiliário n. 073.05.002296-5 e após a sentença de procedência dos pedidos iniciais, com expedição do mandado de averbação para retificação do registro do imóvel, sob a matrícula de n. 3.297, acolheu as exigências apresentadas pela Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis de Timbó para a recusa do cumprimento da ordem judicial.

Em suas razões sustentaram que: (a) por acordo judicial homologado na Ação de Anulação de Ato Jurídico n. 073.00.000885-3, ficou convencionado que o lote n. 6 do imóvel passaria a pertencer, exclusivamente, a Orlando e Iraci Bertram, enquanto o lote n. 4 seria dividido em quatro partes, acarretando o redimensionamento dos lotes n. 1, 2, 3 e 5, que passariam a ter a mesma metragem; (b) as exigências do Cartório para a retificação, quais sejam, a abertura de uma nova matrícula para extinção do lote n. 4 e a autorização do INCRA, ante o desmembramento de área inferior a 200.000 m², são descabidas uma vez que o caso em comento trata-se, na verdade, do remembramento de uma única matrícula traduzido por um simples acréscimo de área através de uma nova divisão de lotes contíguos; e, (c) a recusa ao cumprimento do mandado judicial pela Oficial do Registro de Imóveis ofende questão já alcançada pelo instituto da coisa julgada e, ao mesmo tempo, desprestigia a ordem judicial.

Requereram o provimento do recurso, objetivando a reforma da decisão agravada para que a retificação no registro do imóvel de matrícula n. 3.297, seja procedida de acordo com os termos estipulados na sentença, independentemente das exigências realizadas pelo Cartório de Registro do Imóveis de Timbó.

O agravo foi admitido na forma de instrumento, sem concessão de efeito suspensivo (fls. 24 e 25).

O Ministério Público opinou pelo não conhecimento do recurso (fls. 35/44).

Esse é o relatório.

VOTO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Elrita Zimath e outros em face da decisão que, proferida na ação de retificação de registro imobiliário, condicionou o cumprimento do mandado de averbação expedido na sentença ao atendimento das exigências apresentadas pela Oficial do Cartório do Registro de Imóveis de Timbó.

Almejam os Recorrentes o provimento do recurso para que o mandado judicial seja cumprido independentemente do atendimento das exigências do Cartório, pois estas seriam descabidas ao caso concreto.

Inicialmente, deve ser realizada uma breve digressão acerca da demanda principal para o melhor entendimento da controvérsia aqui apresentada.

Os Agravantes propuseram a Ação de Retificação de Registro Imobiliário n. 073.05.002296-5, visando a expedição de alvará para retificar o registro do imóvel de matrícula n. 3.297 e alterar, dessa forma, a divisão do terreno, nos termos do acordo homologado judicialmente na Ação Anulatória de Ato Jurídico n. 073.00.000885-3.

Na transação realizada naquela demanda, consignou-se a divisão do terreno nos seguintes termos:

1. O lote de nº 06 passará a pertencer exclusivamente aos requeridos Orlando e Iraci Bertram.
2. O lote nº 04 será dividido em quatro (04) partes iguais, com o redimensionamento dos lotes 01, 02, 03 e 05, de forma que todos esses lotes passem a ter a mesma metragem, absorvendo-se a área do lote 04.
3. [...] (fl. 44 - autos apensos)

Ato contínuo, ajuizada ação de retificação e procedidas consultas aos órgãos competentes para a apuração da viabilidade do pedido, a Magistrada *a quo*, acompanhando o parecer favorável do Ministério Público (fls. 113 e 114 - autos em apenso), julgou procedentes os pedidos iniciais para determinar a retificação almejada pelos ora Agravantes (fls. 115/127 - cópia do processo original).

Munidos com o mandado judicial para o cumprimento da decisão, expedido em virtude do trânsito em julgado da sentença, os Recorrentes tiveram o pedido de retificação negado pela Oficial do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Timbó, pois seria necessário o atendimento de algumas exigências para que a retificação fosse efetivada (fls.146 e 147 dos autos anexos), dentre as quais: a necessidade de criação de uma nova matrícula para exclusão do lote n. 04 e a necessidade de autorização do INCRA para o remendicionamento dos lotes restantes, por tratar-se de área rural inferior a 20.000,00 m².

Ciente da recusa, a Magistrada *a quo* colheu informações das partes e do Cartório e, mesmo com o parecer do Ministério Público contrário ao atendimento das exigências da Oficial do Registro de Imóveis, acolheu a justificativa apresentada e determinou aos Agravantes o cumprimento integral ao que lhes foi solicitado para retificar o registro da matrícula.

É esta decisão o objeto deste recurso.

Os argumentos utilizados pelos Agravantes resumem-se ao fato de que a nova divisão dos lotes não se trata de um desmembramento do terreno, mas sim de um remembramento, ou seja, não haverá alteração da metragem para justificar a criação de uma matrícula para exclusão do lote n. 4 ou a autorização do INCRA para a retificação.

No entanto, o agravo não merece ser conhecido, em virtude da inadequação da via eleita.

A Lei dos Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973) estabelece que, no caso do surgimento de exigências pelo registrador para o cumprimento de determinada anotação registral, qualquer discordância pelo interessado apresentante deverá ser remetida a juízo competente, pelo cartorário, através da suscitação de dúvida.

Destaca-se do diploma legal:

Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Acerca do tema, ensina Walter Ceneviva:

Dúvida é pedido de natureza administrativa, formulado pelo oficial, a requerimento do apresentante de título imobiliário, para que o juiz competente decida sobre a legitimidade de exigência feita, como condição de registro pretendido (CENEVIVA, Walter, Lei dos registros públicos comentada, 19ª edição, São Paulo: Editora Saraiva, 2009, p. 455).

E, mais adiante, reforça:

O juiz competente para dirimir a dúvida é aquele ao qual a lei estadual de organização judiciária atribui referida função. Se o oficial verificar que um mandado judicial, expedido por outro juiz que não o seu corregedor, fere os princípios de ordem pública que regem o registro imobiliário, ou não está de acordo com as exigências constantes da lei para os títulos em geral, pode recursar-se a registrá-lo e declarar dúvida, se for o caso [...] (Op.cit. p. 460, grifo nosso)

Denota-se, dessa maneira, que a suscitação de dúvida é o procedimento próprio, e de caráter administrativo, adequado para o alcance da solução do impasse aqui discutido, pois, ainda que o pedido de retificação provenha de um mandado

judicial, deverá o cartorário recusar-se a registrá-lo e declarar a dúvida quando crer que a ordem ofenda as normas do registro imobiliário.

É da jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL - "APELAÇÃO CÍVEL EM MANDADO DE SEGURANÇA. EXIGÊNCIA FEITA POR OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS. EXISTÊNCIA DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO APLICÁVEL À ESPÉCIE, QUAL SEJA, SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA (ART. 198 E INCISOS DA LEI N. 6.015/73). INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. EXTINÇÃO DO 'MANDAMUS' SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

"A Constituição da República, em seu artigo 5º, LXIX, garante à sociedade a impetração do mandado de segurança para a proteção de direito líquido e certo, não amparado por 'habeas corpus' ou 'habeas data', quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público. Destarte, tem-se que o mandado de segurança é ação de caráter excepcional, tendo sua hipótese de admissibilidade restrita a casos específicos. A suscitação de dúvida, regulada pela Lei 6.015/73, tem como objetivo obter a manifestação do Juiz de Direito acerca da divergência de entendimentos entre o oficial de registro e o apresentante. Desta feita, a suscitação de dúvida nada mais é do que um procedimento administrativo destinado à aferição da legalidade das exigências realizadas pelo oficial de registro. A utilização do mandado de segurança como sucedâneo da suscitação de dúvida, prevista no art. 198 da lei de registros públicos se afigura impossível, restando latente, portanto, a inadequação da via eleita." (TJMG, Apelação Cível n. 1.0024.08.250098-4/001, de Belo Horizonte, rela. Desa. Maria Elza, j. 04.06.2009)" (TJSC - ACMS n. 2011.026378-5, de Blumenau, Rel. Des. Sérgio Roberto Baasch Luz, j. 26/10/2011) (Apelação Cível em Mandado de Segurança n. 2012.067255-4, de Itapema, rel. Des. Jaime Ramos, j. 22-11-2012, grifo nosso).

E, da Corte do Rio Grande do Sul:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. REGISTRO DE IMÓVEIS. A RECUSA DO OFICIAL EM PROCEDER REGISTRO DE CAUÇÃO, AINDA QUE DETERMINADA EM DE DECISÃO JUDICIAL, DEVE SER SOLUCIONADA MEDIANTE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA NOS TERMOS DO ART. 198 DA LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS. AGRAVO NÃO PROVIDO. UNÂNIME (AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 70045446135, REL. DESA. BERNADETE COUTINHO FRIEDRICH, J. 8-3-2012).

Dessa forma, sendo inapropriado o meio de discussão aqui instaurado, não se conhece do presente agravo de instrumento.

Esse é o voto.