

RESERVA DO PROPRIETÁRIO ORIGINAL

Recurso

Ap .

FRAÇÃO IDEAL — CÓPIA DO CONTRATO - IMPOSSIBILIDADE

RESUMO

- Trata-se de apelação (fls.) interposta da sentença (fls.) que julgou procedente dúvida imobiliária relativa a compromisso particular de venda e compra de imóvel urbano, objeto da matrícula 127.060 do 9º Serviço de Registro de Imóveis da Capital. Entendeu o magistrado que o ato mesmo sendo anterior à incorporação e aos registros individualizados, seu instrumento só apresentado posteriormente a aqueles, o que importa dizer que a empresa titular do domínio não mais tinha disponibilidade sobre a área. Ademais, o desfalque não é representado apenas pelo total das frações alienadas, mas sim pelo todo, não se admitindo a cisão da incorporação. Assim, haveria, na hipótese, vulneração ao princípio da especialidade. - A apelante, por seu turno, persegue o registro do contrato alegando, que em seu último aditamento, foi ajustado de comum acordo entre as partes a rescisão parcial do contrato, proporcional às frações ideais outorgadas diretamente pela proprietária a terceiros (em número de 181/400, ou 45,25%, com autorização da compromissária-compradora, de sorte que remanesce compromissada com a apelante parte ideal correspondente a 54,75% do terreno, que se encontra livre de acessões ou benfeitorias. - Sustenta, então, a apelante que não haverá ofensa ao princípio da continuidade, pois a promitente-vendedora detém ainda parte ideal do imóvel. - Processado o recurso, manifestou-se a Procuradoria Geral da Justiça pelo não provimento (fls.). - A promitente-vendedora manifestou-se a fls., ratificando o entendimento da apelante, pedindo ainda antecipação da tutela. - A incorporadora peticionou a fls., noticiando ter ciência do requerido pela promitente-vendedora. - É o relatório. DO VOTO - Pretende o recorrente registrar, na matrícula 127.060 do 9º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, o contrato de compromisso de venda e compra do imóvel, cujo instrumento original está a fls., com os aditamentos de fls., estes juntados por cópia. - Não cuidou a recorrente de exhibir os originais dos aditamentos ao contrato, o que, segundo reiterados precedentes deste E. Conselho, impede o ingresso de tal título no álbum imobiliário (cfr. Ap. Cív. nºs. 43.729-0/1, 37.522-0/8, 34.253-0/8, 33.624.0/4). - A Lei dos Registros Públicos, saliente-se, arrola taxativamente, em seu art. 221, os títulos admitidos a registro, sem catalogar nesse rol cópias, ainda que autenticadas. - Na Ap. Cív. nº 33.624.0/4-00, relatada pelo Des. Márcio Bonilha, este E. Conselho reiterou tal entendimento nos seguintes termos: "Na espécie, apartada discussão a respeito da correção formal do processamento do feito, os títulos apresentados à requalificação são inaptos. Constam dos autos, meras cópias, algumas delas autenticadas e outras não, de todos os títulos que deveriam ter sido apresentados à qualificação e com os quais se pretende amparar a prática dos perseguidos atos de registro, o que não se justifica. Persiste a inarredável necessidade de exibição imediata do original e esta deriva, aqui, da efetivação de um exame do direito obtido com a prenotação do título. A cópia constitui mero documento e não instrumento formal previsto como idôneo a ter acesso ao registro e tendo em vista uma reavaliação qualificativa do título, vedado o saneamento intercorrente das deficiências da documentação apresentada, é imprescindível a exibição de certidão ou traslado do ato notarial, ou seja, do instrumento público. Neste sentido, é pacífica a jurisprudência deste Conselho Superior (Apelações Cíveis nºs. 288.403, 442-0, 1.338-0, 2.177-0, 4.318-0, 6.034-0, 12.865-0, 14.110-0 e 15.070-0), não restando outra solução, constatada deficiência formal, senão inadmitir o acesso dos documentos apresentados ao Registro." - Assim, apenas por esse aspecto o recurso já não mereceria provimento, pois a qualificação negativa do título foi corretamente efetuada. - Note-se que o dissenso surge no momento da apresentação do título, não se admitindo emenda à apresentação, pena de prorrogação indevida dos efeitos da prenotação. - Ademais,

ainda que estivesse regular o título, o seu acesso ao fólio não seria admissível. - Uma vez registrada a incorporação, o que pode ser objeto de alienação são as unidades autônomas ainda não alienadas e não o terreno em si, ou seja, para aperfeiçoar o compromisso, as partes devem aditá-lo para constar que o objeto da alienação são as unidades autônomas remanescentes, ainda não alienadas a terceiros, que representam 54,75% da incorporação, ou seja, 219 unidades

EMENTA

A cópia constitui mero documento e não instrumento formal previsto como idôneo a ter acesso ao registro e tendo em vista uma reavaliação qualificativa do título, vedado o saneamento intercorrente das deficiências da documentação apresentada, é imprescindível a exibição de certidão ou traslado do ato notarial, ou seja, do instrumento público. (Ementa trecho do acórdão)