

REGIME DE BENS

CASAMENTO REALIZADO NA TURQUIA

Recurso

re -

FUNDAMENTO EM DUPLICIDADE DE REGISTRO — MEIO PROCESSUAL ADEQUADO PARA DIRIMIR A CONTROVÉRSIA

RESUMO

- Entendeu o autor, bem como o Dr. Juiz sentenciante que tendo o requerente apresentado antes o título para registro, deve ser efetuado o cancelamento do registro posterior apresentado pela requerida. - Mas as coisas não são bem assim. Senão vejamos. - Após a firma loteadora ter prometido vender determinadas áreas indevidamente a várias pessoas, os títulos imobiliários começaram a ser apresentados em duplicidade à registro, quando o Sr. Oficial do Registro de Imóveis Titular do 2º Ofício da Comarca de Londrina, suscitou dúvida perante o juízo da Vara de Registros Públicos daquela cidade, que prolatou a decisão transcrita no documento ..., do qual se destaca o seguinte conteúdo: "Pela quantidade e semelhança de vendas e compras praticados pela E. E. em lotes dos loteamentos A. B. V. I e II, a solução encontrada é determinar a abertura de matrícula para cada imóvel mediante a apresentação do título hábil, registrando um compromisso e outro também, registrando a caução e o compromisso também, independentemente de ordem de apresentação de título, figurando os proprietários não como condôminos, mas como proprietários concomitantes, com o registro a produzir efeitos plenos somente quando cancelada ou desfeita a venda e compra posterior, dirimindo-se a questão no Juízo contencioso. Os titulares do imóvel assim registrado devem ser inteirados da ocorrência e seus títulos darão pormenorizadas notícias a respeito. Isto posto, fica o cartório expressamente autorizado a abrir matrícula de cada imóvel dos loteamentos A. B. V. I e II, vendidos pela E. E. I., admitindo como hábeis os títulos apresentados pelos adquirentes, independentemente de ordem de apresentação, consideradas as vendas e compras já consumadas até a presente data. Publique-se, registre-se e intimem-se. Londrina 5 de agosto de 1988". - Ora, cristalina a conclusão de que o registro imobiliário apresentado pela ora apelante e cancelado pela sentença hostilizada, estava acobertado pela decisão judicial proferida no juízo administrativo. - Com efeito, anteriormente à aludida autorização judicial o registro não podia ser efetivado, em razão das irregularidades encontradas nos loteamentos. - Assim, a duplicidade de registro ocorreu por força de decisão judicial ..., proferida em procedimento de consulta, exatamente sobre as irregularidades praticadas nos loteamentos a que pertencem as áreas objeto dos registros. - Não agiu com acerto o dr. Juiz "a quo" ao asseverar que: "Quando a requerida promoveu o registro de seu contrato, tal ato não poderia ser praticado, uma vez que o imóvel já não pertencia a quem figurava como transmitente. O registro efetuado quebrou a cadeia de filiação da titularidade, necessária para a transmissão do bem. A requerida, assim, comprou um bem que se revelou ter sido transmitido a "non-domino". - Para rebater tal argumentação é só repisar o que já foi expresso no corpo deste acórdão, ou seja, que o registro do imóvel da recorrente pôde ser efetuado porque acobertado pela decisão judicial já transcrita, proferida na via administrativa. - Veja-se que os dois titulares de registro encontram-se em situação absolutamente igual, pois possuem documentos embasados em permissão judicial que determinou que todos os títulos apresentados fossem registrados, sendo incorreta a decisão que concluiu pelo cancelamento do registro imobiliário da apelante, fundamentada na presunção da veracidade do registro do Autor. - Como bem lembrou o digno Promotor de Justiça local, o Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já proclamou que: "a presunção de veracidade do registro desaparece quando há duplicidade". ("in" RT - 599/100). - Em conclusão, ambos os titulares dos registros estão em igualdade de situação. Então, para se saber "in casu" qual deve ter a "preferência dos direitos reais" (art. 186, da "Lei de Registros Públicos" - 6.015/73), não se pode adotar o critério da data do registro

ou o número de ordem do título, mas sim deve ser encontrada a verdadeira data da aquisição do lote. - E como todos sabemos, impossível pela via administrativa analisar tal tese, por estarem conflitantes direitos substanciais passíveis de controvérsias dos interessados ao restabelecimento do direito, devendo as partes serem remetidas ao juízo contencioso. - A jurisprudência vem de encontro à este raciocínio: "Registros públicos - Registro de Imóveis - Cancelamento - Via Administrativa - Processo Contencioso - Lei de Registros Públicos, art. 216. O

EMENTA

Se os proprietários figuram no registro imobiliário não como condôminos, mas como titulares do domínio concomitantes, é de rigor que se dirima a controvérsia no juízo contencioso, com ampla instrução probatória, desconstituindo-se ali o ato jurídico da alienação que foi efetuada irregularmente.

NOTA DA REDAÇÃO

RT