



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 1046099-39.2017.8.26.0576

Registro: 2019.0000030641

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 1046099-39.2017.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes OLINDA MARIA GOMES DA COSTA BRITO EUSÉBIO (REPRESENTADO(A) POR TERCEIRO(A)) e JOSÉ FRANCISCO BRITO EUSÉBIO (REPRESENTADO(A) POR TERCEIRO(A)), é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura 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 Exmos. Desembargadores PEREIRA CALÇAS (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), ARTUR MARQUES (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), EVARISTO DOS SANTOS(PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), CAMPOS MELLO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E FERNANDO TORRES GARCIA(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 24 de janeiro de 2019.

PINHEIRO FRANCO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 1046099-39.2017.8.26.0576

CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 1046099-39.2017.8.26.0576

Apelação nº 1046099-39.2017.8.26.0576

Apelantes: OLINDA MARIA GOMES DA COSTA BRITO EUSÉBIO e José Francisco Brito Eusébio

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto

Voto nº 37.674

REGISTRO DE IMÓVEIS – ADITAMENTO A CONTRATO PARTICULAR. NECESSIDADE DA APRESENTAÇÃO DA TOTALIDADE DOS INSTRUMENTOS CONTRATUAIS POR FORMAREM UM ÚNICO NEGÓCIO JURÍDICO. NÃO SUBSTITUIÇÃO DO CONTRATO PRELIMINAR POR OUTRO ANTE A DIVERSIDADE DE PARTES. ESPECIALIDADE OBJETIVA. NECESSIDADE DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO TÍTULO CONFORME OS REGISTROS EXISTENTES. BLOQUEIO JUDICIAL QUE NÃO PERMITE O INGRESSO DE CONTRATO SEM EXPRESSA AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE JUDICIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE DA NÃO APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS SOB ALEGAÇÃO DE SUA RETENÇÃO POR TERCEIROS - RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de apelação interposta por Olinda Maria Gomes da Costa Brito Eusébio e José Francisco Brito Eusébio contra r. sentença que julgou procedente a dúvida e manteve a recusa do registro de aditamento de contrato de compromisso de compra e venda em razão da não apresentação do contrato principal.

A apelante sustenta a regularidade do título e o conseqüente descabimento das exigências concernentes à retificação do título, não incidência do bloqueio pelo fato do ingresso do título não prejudicar terceiros e a impossibilidade de apresentar CCIR, e recibo de entrega do ITR, DIAC e DIAT por se encontrar em poder de terceiros (fls. 132/138).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 1046099-39.2017.8.26.0576

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 157/160).

É o relatório.

O instrumento particular apresentado a registro é o segundo aditamento de um contrato de compromisso de compra e venda, portanto, o negócio jurídico é composto pelo conjunto dos instrumentos de manifestação de vontade, daí a necessidade do protocolo do original da totalidade dos instrumentos contratuais, não bastando o último e tampouco cópia dos anteriores (LRP, artigo 221).

Igualmente é pertinente a exigência de reconhecimento de firma nos instrumentos particulares na forma do artigo 221, inciso II, da Lei 6.015/73. Não é possível a autenticação das assinaturas por meio de considerações e documentos diversos do título apresentado para registro.

O contrato celebrado em forma pública (fls. 21/26) foi realizado com outorgante comprador diverso, sabidamente a pessoa jurídica não se confunde com os sócios ante a diversidade de personalidades jurídicas, destarte, não pode ser considerado contrato principal. Além disso, as referências dos aditamentos são a contrato diverso.

As áreas registradas em comparação com o conteúdo dos instrumentos particulares não permite conclusão de se cuidar, exatamente, da mesma área em razão dos desmembramentos havidos e descrições incompatíveis existente, competindo, assim, a retificação do título.

O bloqueio judicial do imóvel matriculado sob o n.º 72.276 impede o ingresso do título, eventual, autorização a tanto deve ser emanada pelo Juízo que o determinou.

A matrícula exigida para dispensa da exigência n. 03 é



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 1046099-39.2017.8.26.0576

da totalidade do imóvel, a matrícula n.º 72.276 abarca apenas parcela do bem alienado.

A documentação referente ao CCIR, recibo de entrega do ITR, DIAC e DIAT tem de ser apresentada pelos apelantes, não sendo cabível a oposição de terceiros a sua obtenção, bem como que a providência seja realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis.

Igualmente cabível a averbação do estado civil dos promitentes vendedores para consecução do princípio da especialidade subjetiva.

Nestes termos, ausente o cumprimento das exigências, competia qualificação negativa do título apresentado.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça e Relator

Assinatura Eletrônica