

Serviços Notariais e de Registros da Capital

Procedimento Preliminar Prévio nº 445/2018 – CGJ**Reclamante:** Eduardo Henrique Campos Nascimento**Reclamado:** 1º Registro de Imóveis da Capital/PE**Assunto:** Reclamação por excesso de prazo no registro e pedido de providências**Reclamação por excesso de prazo para realização de registro de imóvel – Nota devolutiva – Necessidade de observância do princípio da continuidade registral - Não conhecimento do pedido de providências – arquivamento.**

Procedimento Preliminar Prévio proposto por Eduardo Henrique Campos Nascimento, em face da Titular do 1º Registro de Imóveis da Capital/PE.

Alega o reclamante que arrematou um imóvel cuja penhora recaiu sobre os direitos de promitente adquirente do bem. Explica que o processo no qual foi arrematado o imóvel tratou-se de uma ação de execução movida pelo condomínio do Edifício Flat Service em face da empresa EUROWINDOW IND e COMERCIO LTDA empresa esta que adquiriu o bem através de instrumento particular de contrato de promessa de permuta de imóvel com a empresa CONCIC ENGENHARIA S/A. Afirma que no processo de execução a penhora foi regularmente realizada e preenchendo todos os requisitos legais o imóvel foi arrematado pelo reclamante. Aduz que embora esteja imitado na posse do imóvel e possua carta de arrematação, está sendo obstado a transferir o bem para o seu nome porquanto o cartório reclamado informou que o mesmo encontra-se em nome da CONCIC ENGENHARIA, sendo necessário para o registro em nome do arrematante a apresentação de título aquisitivo firmado em favor da executada, ou seja da EUROWINDOW IND E COM LTDA, em razão do princípio da continuidade registral. Neste sentido, requer que seja o caso analisado por este órgão Correccional.

Instada a se manifestar, a titular do cartório reclamado prestou esclarecimentos afirmando que foram realizadas as devidas prenotações, mas que o imóvel em questão encontra-se registrado em nome da CONCIC e que por esta razão o título apresentado pelo reclamante para fins de registro foi qualificado negativamente. Diz que foram expedidas notas devolutivas com destaque para a observância do princípio da continuidade registral com proeminência para a necessidade da apresentação para registro, da promessa de permuta e da escritura definitiva de compra e venda, visto que o imóvel arrematado continua sob a titularidade dominial da CONCIC ENGENHARIA S/A. Pontua que não existe inércia e/ou atraso da Serventia Registral no caso concreto, mas tão somente a omissão do reclamante em relação ao cumprimento das legais e reiteradas exigências feitas para registro da carta de arrematação.

É o breve relatório.**Passo a opinar.**

A reclamação ora em análise não merece prosperar. Vejamos.

O atual sistema sobre registro de imóveis foi criado com o objetivo de garantir a autenticidade, a confiabilidade, a continuidade, a segurança jurídica e a produção dos efeitos dos atos jurídicos sobre a propriedade imobiliária. Necessário, portanto, para se assegurar a aplicabilidade de tais princípios, obediência a requisitos formais dos títulos passíveis de assentamento e à tecnicidade estabelecida pela lei vigente, bem assim às decisões judiciais que impliquem em alteração dos elementos constantes do álbum imobiliário.

Assim, um dos princípios em que se funda o Direito Imobiliário Brasileiro é o da continuidade registral que estabelece que todos os atos envolvendo as partes e o imóvel objeto da matrícula devem ter uma sequência cronológica, propiciando assim uma maior segurança ao negócio jurídico.

Com o efeito, o registro imobiliário rege-se pelo princípio da continuidade sendo imprescindível a titularidade anterior para que se realize a transferência do domínio, ainda que por arrematação judicial.

Nesse sentido, segue precedente:

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA REGISTRAL. REGISTRO DE IMÓVEIS. ARREMATÇÃO JUDICIAL. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. O registro imobiliário rege-se pelo princípio da continuidade sendo imprescindível a titularidade anterior para que se realize a transferência do domínio, ainda que por arrematação judicial. - Circunstância dos autos em que se impõe manter a procedência da dúvida registral. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70075758672, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 13/12/2017). (TJ-RS - AC: 70075758672 RS, Relator: João Moreno Pomar, Data de Julgamento: 13/12/2017, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 14/12/2017).

No entanto, ante a inconformidade por parte do reclamante com a exigência feita pelo oficial, ou ainda, caso ele entenda que não haja

possibilidade de ser cumprida, poderá o apresentante suscitar dúvida sobre o pedido de registro.

Walter Ceneviva, na obra "Lei de Registros Públicos Comentada", Ed. Saraiva, pág. 198, 17ªed., assim dispõe: "A dúvida é pedido de natureza administrativa, formulada 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."

A suscitação de dúvida refere-se a procedimento administrativo

“(…) que serve para verificar a correção – ou não – das exigências formuladas pelo Registrador, ou para que o mesmo seja autorizado a proceder a um ato registral, quando a parte não apresente condição de resolvê-la” - João Pedro Lamana Paiva in Procedimento de Dúvida no Registro de Imóveis, São Paulo: Saraiva, 2009, p. 21.

Por fim, quanto ao pedido de apuração da conduta do oficial de registro, também não há nada que configure infração disciplinar. Estamos diante de mero exercício de juízo de admissibilidade e qualificação registral, dever do oficial para garantia da segurança jurídica e profilaxia da atividade.

Diante do exposto, entendo pelo não conhecimento do presente procedimento, determinando seu arquivamento.

Recife, 14 de agosto de 2018.

Carlos Damião Pessoa Costa Lessa

Juiz Corregedor Auxiliar

Serviços Notariais e de Registro da Capital