



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

## SENTENÇA

Processo Digital **1006143-46.2017.8.26.0566**

nº:

Classe - Assunto **Dúvida - Registro de Imóveis**

Requerente: **HELLEN FERNANDES ROSA**

Requerido: **CRI - Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de  
 Sao Carlos - Estado de Sao Paulo**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Em síntese, cuida-se de procedimento de dúvida inversa apresentado por Hellen Fernandes Rosa que afirma ter arrematado o imóvel de inscrição Municipal de nº13.069.014.001-2, matrícula nº 61.890, do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos. Trata-se de imóvel situado na Rua Rio Negro, Jardim Jockey Club, nº 61, adquirido em pregão eletrônico no dia 18 de novembro de 2015.

Posteriormente foi expedida a Carta de Arrematação para que a levasse a Registro. O CRI, contudo, deixou de lavrar Registro pelos seguintes motivos: 1-O imóvel objeto da matrícula nº61.890, não figura em

**1006143-46.2017.8.26.0566 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

nome dos requerido, mas em nome da empresa Massari Empreendimentos e Participações Ltda. 2- o arrematante deveria apresentar o contrato de compromisso de compra e venda, devidamente formalizado.

A requerente encontrou nos autos de arrematação no original somente a proposta de compra de imóvel na matrícula atualizada, que informa com proprietário a empresa MASSARI EMPREENDIMENTOS e PARTICIPAÇÕES LTDA. Diante da negativa do Registrador em proceder as formalidades legais para registro da Carta de sentença anexo, suscita duvida inversa, haja vista entender que arrematação a legitima a receber o domínio do imóvel sem qualquer empecilho.

O Sr.Oficial do CRI informou nos autos que a requerente adquiriu os direitos de compromisso sobre o imóvel. Há de ser observado o princípio da continuidade. O imóvel objeto da matrícula em questão não figura em nome dos requeridos da execução, mas sim da empresa Massari Empreendimentos e Participações Ltda.

O Ministério Público, atuando como Curador de Registros Públicos, sustentou que não se trata de aquisição da propriedade, mas de eventual aquisição dos direitos de compromisso sobre o mencionado imóvel, sendo certo que não consta nos autos documento hábil de transferência de propriedade (direito real), mas dos direitos obrigacionais que decorreriam do contrato de compra e venda levado a efeito. Ainda, a qualidade do título é duvidosa, haja vista que somente foi acostado à fl. 41 proposta para compra de imóvel, que não é suficiente para estabelecer a transferência da propriedade. Ademais, ainda que assim não fosse, na mencionada proposta consta como comprador o requerido Walter Rosa Paulo e como proprietário do imóvel Clodocir Cornicelli, o qual, por sua vez, não consta na matrícula nº



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

61.890, constando a empresa Massari Empreendimentos e Participações Ltda., o que afrontaria o princípio da continuidade registral. Requereu que a parte autora fosse intimada para que apresentasse matrícula atualizado do imóvel em apreço, haja vista que aquela acostada à fl.11 foi expedida em 2009, bem como proceda os esclarecimentos necessários refazendo a linha dominial. Por fim, em nova manifestação após juntada da matrícula do imóvel, reiterou seus fundamentos e opinou pe a impossibilidade do registro.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decidido.

Procede a dúvida.

Como se sabe, dúvida é o procedimento de natureza administrativa destinado a solucionar controvérsia entre o apresentante do título e o oficial registrador a respeito da sua registrabilidade.

Está prevista no artº 198 da Lei 6.015/73. Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-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 dirimi-la.

A dúvida se limita exclusivamente à apreciação objetiva de título pré constituído e dos princípios registrários de modo a vedar ou permitir o respectivo acesso à tábua.

O processo de dúvida é definido como um procedimento de natureza administrativa destinada a solucionar controvérsia existente entre o apresentante do título e o Oficial Predial, a respeito da registrabilidade do título, ou nas palavras de Ricardo Henry Marques Dip e Benedito Silvério Ribeiro: “...em acepção material: o juízo emitido pelo administrador no


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

exercício de suas funções, obstando a pretensão de registro; em acepção formal: o procedimento de revisão hierárquica do juízo administrativo de objeção a uma pretensão de registro” (*in* Algumas linhas sobre a Dúvida no Registro de Imóveis, pág. 2).

Indubitavelmente, para que surja o processo de dúvida é necessário que um título seja apresentado e que ele seja recusado à primeira vista, ofertando o Oficial determinadas exigências para complementação formal daquele título, a fim de que seja viabilizado o registro. Assim, caso o apresentante discorde das exigências, ele instará o Oficial a suscitar dúvida, em face do dissenso.

Na hipótese da dúvida inversa, como *in casu*, a dúvida é, na realidade, suscitada de maneira inversa, isto é, o agente provocador ao invés de instar diretamente o Oficial a suscitar a dúvida, ele age junto ao superior hierárquico, o que não desnatura a dúvida, que é, em ambas as hipóteses, do Oficial.

Para solucionar a questão dos autos, é preciso analisar a natureza jurídica da arrematação.

Como se sabe "A arrematação é um ato expropriação mediante o qual se faz a quem haja dado lance vencedor, a transferência coativa dos bens penhorados, mediante pagamento à vista ou em certas condições". (Theodoro Júnior, *apud* Josué Modesto passos, Arrematação no registro de Imóveis; Continuidade do registro e natureza da aquisição, 2a. Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015, p.100).

Discorrendo sobre a arrematação e a aquisição do domínio imobiliário no direito brasileiro, ensina Josué Modesto Passos: "Encerrada a licitação (haja ou não licitantes), tem de ser lavrado um auto, imediatamente


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

(CPC/1973, art. 693; e art. 901, caput), para documentar o que nela se tenha passado. Caso tenha havido lance vencedor válido e eficaz, o lançador pode desistir dele até esse auto seja lavrado, na opinião de Assis, contudo, assinado o auto, a arrematação considera-se perfeita, acabada e irretratável (CPC/1973, art. 694, caput; CPC/2015, art. 903, caput), e não será desfeita, ainda que se dê provimento aos embargos do executado (CPC/1973, art. 694, §2º, CPC/2015, art. 903, caput". (op.cit.p.105).

E continua (p.106): "Lavrado o auto, não cabendo mais nenhuma impugnação contra a arrematação, e pago o valor do lance, o juízo então mandará que se passe carta de arrematação (CPC/1973, art. 703; art. 901, §2º), que é o título formal de aquisição ou o instrumento de transferência, ou seja, o documento hábil para a inscrição no registro de imóveis (LRP/1973, art. 167, I, 26, art. 172 e art. 221, IV).

Indaga: "Cabe então pôr o problema: se a arrematação é *titulus*, a aquisição que nela se funda (operada pelo *modus* que hoje, é a inscrição) é originária ou derivada? (p.108)

E responde: "À falta de regras mais específicas sobre o assunto, alegar que a arrematação conduza uma aquisição derivada ou originária se tornou um *topos*, um lugar comum a que usualmente se recorre para atribuir-lhe ou negar-lhe um efeito qualquer: *e.g.* alega-se que a inscrição da arrematação também se submete ao princípio da continuidade e não pode fundar uma aquisição *a non domino*, porque a arrematação conduziria a uma aquisição derivada do domínio, ao mesmo tempo, argumenta-se também – para a perplexidade do estudioso – que, mediante a arrematação, o domínio imobiliário se adquire sem ônus, porque a aquisição seria originária". (p.109)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Citando a doutrina alemã, explica o que se entende por aquisição derivada:

"A aquisição derivada, segundo Von Tuhr, é aquela em que a existência de um outro direito pertence ao suporte fático da aquisição jurídica: então a aquisição do novo direito é deduzida, derivada da existência do direito já constituído. No caso de aquisição derivada, a posição jurídica agora constituída está de tal forma ligada a uma outra, que esta última aparece como relação de procedência e, com isso, condiciona o surgimento da nova posição jurídica. ( Helwing, Lehrb. §39 I)". (p.109).

Sobre a aquisição originária, ensina: "A aquisição originária é aquela em que o adquirente não tem, com o proprietário anterior do bem, nenhuma relação jurídica que fundamente a aquisição, é uma propriedade que se adquire sem que ocorra a sua transmissão por outrem, seja voluntária ou involuntária, seja direta ou indireta, tem-se a aquisição originária quando o indivíduo faz seu o bem sem que este lhe tenha sido transmitido por alguém, não havendo qualquer relação entre o domínio atual e o anterior, nos modos originários de aquisição da propriedade existe uma aquisição do direito real sem vínculo causal com a titularidade anterior, dizemos que a aquisição de propriedade é originária quando desvinculada de qualquer relação com titular anterior. Nela não existe relação jurídica de transmissão. Inexiste ou não há relevância jurídica na figura do antecessor". (p.110/111).

E complementa: "É verdade que o arrematante não mantém relação jurídica com o responsável patrimonial (devedor ou outrem, nos termos do CPC1973, art. 591-597, e do CPC/2015, arts. 789-796) que tivera de suportar a penhora e a alienação coativa. Pela penhora o juízo toma a faculdade de disposição contida no direito penhorado, depois, encerrada à




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

licitação com um lance válido e eficaz, o juízo, pela arrematação, termina por efetivamente dispor do direito em favor do maior lançador que se faz, assim, arrematante ou adquirente. Daí o caráter negocial da arrematação, segundo Pontes de Miranda: entre o juízo e o arrematante haveria negócio jurídico de disposição". (p.118/119/120)

Aduz ainda que "Porém (e aqui a fixa exata da definição de aquisição derivada e originaria será indispensável para a compreensão), o ato de disposição só é válido e eficaz se recair sobre o direito do executado, e não de outrem. O negócio jurídico de arrematação se mostra incapaz de transmitir eficazmente ao arrematante o domínio senão dos bens integrantes do patrimônio do executado". (p. 120).

Isso porque "Na lei brasileira não existe essa regra, nem nenhuma outra pela qual um terceiro sem responsabilidade patrimonial fique obrigado a suportar a perda de seu domínio". (p.121)

Logo, aduz: "A arrematação não pode ser considerada um fundamento autônomo do direito que o arrematante adquire. A arrematação é o ato que se dá entre o Estado (o juízo) e o maior lançador (arrematante), e não entre o maior lançador (arrematante) e o executado". (p.123)

Conclui, portanto: "Ora, se essa existência do direito anterior está pressuposta e é exigida, então – *quod erat demonstrandum* – a aquisição é derivada (e não originária)" (p.123).

Isso porque "Nenhum juiz pode transferir a outrem, por penhora e arrematação, mais direita que o próprio devedor tenha" (op.loc.Cit).

Esta é a situação dos autos.

A interessada no registro adquiriu apenas direitos que o



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

executado tinha sobre um imóvel, através da arrematação judicial. Não pode pretender, portanto, nesse procedimento de dúvida registral, a aquisição do domínio.

O imóvel está registrado em nome de pessoa jurídica que não é a devedora na ação em que se deu a arrematação.

Sobre o princípio da continuidade, explica Afrânio de Carvalho: "O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia, de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente" (Registro de Imóveis, Editora Forense, 4a Ed., p. 254).

Assim, o título que se pretende registrar deve estar em conformidade com o inscrito na matrícula.

Portanto, procede a dúvida do Sr. Oficial porque eventual registro acarretaria a quebra da continuidade registral.

Destarte, a hipótese realmente não autorizava o registro da carta de arrematação, tendo agido com acerto o Sr. Oficial, razão pela qual improcede o pedido feito por Hellen Fernandes Rosa, nesse procedimento.

P.Intimem-se, inclusive o Dr. Curador de Registros Públicos.

São Carlos, 12 de setembro de 2017.

**Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI  
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**