



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO
RIO NOVO DO SUL - VARA ÚNICA

Número do Processo: **0000518-40.2015.8.08.0042**

Requerente: **CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DA COMARCA DE RIO NOVO DO SUL ES**

Requerido:

SENTENÇA

VISTO EM INSPEÇÃO

Trata-se de DÚVIDA suscitada por EDY GRILLO DEBACKER, face ao proceder da delegatária do CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO desta Comarca.

Às fls. 02/26, petição inicial, bem como os documentos que a instruem.

Às fls. 28/36, impugnação à suscitação de dúvida.

À fl. 38/40, manifestação do Ministério Público.

É O RELATÓRIO. DECIDO.

Compulsando os autos verifico que foi apresentado ao Cartório do 1º Ofício desta Comarca, para fins de registros juntos às matrículas de números 121 e 122, a escritura de compra e venda lavrada em 17/01/2013, em que constam como compradora a Sra. Edy Grillo Debacker e como vendedores Jelila Amaral Silva, Geiza Amaral de Aguiar, Juarez do Amaral Moreira, bem como sua esposa Orminia da Silva Moreira, Eliete Amaral Azevedo e seu marido Acris Caetano Azevedo, Shenádio Amaral Moreira e sua esposa Deusa Maria Sad Moreira, Herlete Amaral Bayerl, Náuzia Amaral Rohr, Demarlina Amaral Moreira, Genizellio Amaral Moreira e sua esposa Marciana Gomes Portela Amaral e José Amaral Filho.

O registro deixou de ser realizado sob o motivo de que o outorgante vendedor José Amaral Filho, titular da fração ideal de 1/10 de cada imóvel vendido é qualificado como casado com a Sra. Carmelita Zuqui Amaral, sob o regime da comunhão universal de bens na escritura de compra e venda. No entanto, é qualificado como viúvo na escritura pública de rerratificação (fls.10/11).

A certidão de óbito indica que a Sra. Carmelita Zuqui Amaral faleceu em 12/09/2011, antes da lavratura da escritura de compra e venda (fl.13).

Em sede de impugnação, a Sra. Edy Grillo Debacker argumentou que a escritura em questão foi lavrada pelo Cartório de Registro Civil de Rio Novo do Sul, atendidas todas as formalidades legais e que, por meio dessa escritura, adquiriu imóveis de Jelila Amaral Silva, Geiza Amaral de Aguiar, Juarez do Amaral Moreira, Orminia da Silva Moreira, Eliete Amaral de Azevedo, Acris Caetano Azevedo, Schenádio Amaral Moreira, Deusa Maria Sad Moreira, Herlete Amaral Bayerl, Nauzia Amaral Rohr, Demalia Amaral Moreira, Genizellio Amaral Moreira, Marciana Gomes Portela Amaral, José Amaral Filho e Carmelita Zuqui Amaral, todos representados por Jelila Amaral Silva, nos termos de formal de partilha amigável nos autos sob o número 042.07.000135-1.

Nota-se que o óbito da Sra. Carmelita Zuqui Amaral não foi observado quando lavrada a escritura no ano de 2013, pois constava que o Sr. José Amaral Filho era casado (fls. 07/09)

Na escritura de retificação e ratificação o estado civil de José Amaral Filho foi alterado para viúvo e a Sra. Carmelita Zuqui Amaral excluída da condição de vendedora.

Ocorre que, conforme alegado pela delegatária do Cartório do 1º Ofício, é necessário o prévio inventário e partilha de bens da Sra. Carmelita Zuqui Amaral e rerratificação da escritura de compra e venda em relação ao patrimônio do *de cujus*.

A Lei 6.015/1973 estabelece:

Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Os dispositivos citados regulam a autenticidade do histórico registral de cada imóvel, de maneira completa, tomando-se necessária uma continuidade entre os lançamentos em relação a esse mesmo imóvel.

Nesse sentido, o Princípio da Continuidade estabelece que somente será viável o registro de título contendo informações perfeitamente coincidentes que aquelas constantes da respectiva matrícula sobre as pessoas e bens nela mencionados, determinando o imprescindível encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e as pessoas neles constantes, formando uma continuidade ininterrupta das titularidades jurídicas de um imóvel. Baseado neste princípio, não poderá vender ou gravar de ônus, quem não figurar como proprietário no registro imobiliário.

Desta feita, deve-se considerar, quanto ao respectivo imóvel, os titulares dos direitos reais. A ausência de inventário e partilha de bens da Sra. Carmelita Zuqui Amaral que visa atribuir a fração ideal do viúvo Sr. José Amaral Filho, impossibilita o registro da escritura.

O fato da Sra. Carmelita Zuqui Amaral ter outorgado procuração à Sra. Jelila Amaral Silva para representá-la no ato da escritura, não dispensa a necessidade de procedimento de inventário, com o recolhimento dos impostos devidos e com a atribuição dos bens alienados ao viúvo. Após o devido procedimento, será possível a rerratificação, a fim de possibilitar à adquirente a integralidade dos imóveis.

Posto isto, **JULGO PROCEDENTE A DÚVIDA SUSCITADA**, ante a necessidade de procedimento de inventário e partilha de bens da Sra. Carmelita Zuqui Amaral, mantendo, dessa maneira, o óbice da oficiala. Julgo **EXTINTO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO**, com fulcro no artigo 487, I, do NCPC.

Conforme dispõe o art. 203, I, da Lei 6.015 /73, transitada em julgado a decisão da dúvida julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação. Diligencie-se o cartório nestes termos.

Certifique o cartório se há procedimento de inventário tramitando nessa comarca sobre os bens da Sra. Carmelita Zuqui Amaral. Em caso positivo, apense-se.

P.R.I.

Com o trânsito em julgado, **CERTIFIQUE-SE e ARQUIVE-SE** com as cautelas de estilo.

RIO NOVO DO SUL, 18/04/2016

RALFH ROCHA DE SOUZA

Juiz de Direito