



Número: **0712292-90.2022.8.07.0015**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **Vara de Registros Públicos do DF**

Última distribuição : **06/06/2022**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Assuntos: **Bloqueio de Matrícula**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DE FRACAO IDEAL NO CONDOMINIO SOLAR DE ATHENAS (REQUERENTE)	
	PHILIPPO CARVALHO DE MELO (ADVOGADO) MARIO BATISTA (ADVOGADO)
ASSOCIACAO DOS POSSUIDORES DE FRACAO IDEAL DO CONDOMINIO JARDIM AMERICA PRO AMERICA (REQUERENTE)	
	PHILIPPO CARVALHO DE MELO (ADVOGADO) MARIO BATISTA (ADVOGADO)
URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A (REQUERIDO)	
7 OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DO DISTRITO FEDERAL (REQUERIDO)	

Outros participantes	
MINISTERIO PUBLICO DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITORIOS (FISCAL DA LEI)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
127802443	13/06/2022 12:42	<a href="#">Decisão</a>	Decisão

**TJDFT**Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**VREGPUBDF**

Vara de Registros Públicos do DF

Número do processo: 0712292-90.2022.8.07.0015

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

REQUERENTE: ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DE FRACAO IDEAL NO CONDOMINIO SOLAR DE ATHENAS,  
ASSOCIACAO DOS POSSUIDORES DE FRACAO IDEAL DO CONDOMINIO JARDIM AMERICA PRO AMERICA**DECISÃO INTERLOCUTÓRIA**

Trata-se de pedido formulado pela Associação dos Proprietários de Fração Ideal no Condomínio Solar de Athenas/PROATHENAS e pela Associação dos Possuidores de Fração Ideal no Condomínio Jardim América/PRÓ-AMÉRICA em desfavor de Ricardo Rodrigues Alves dos Santos, Titular do 7º. Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, e da Urbanizadora Paranoazinho S.A.

Informam as requerentes que representam, respectivamente, o Condomínio Solar de Athenas e o Condomínio Jardim América, o primeiro localizado na poligonal da matrícula 14.263 e o segundo na poligonal da matrícula 22.221, ambas derivadas do desmembramento da matrícula 545, do Cartório do 7º. Registro de Imóveis do Distrito Federal. Esclarecem que o titular das duas matrículas é a Urbanizadora Paranoazinho S.A.

Alegam, em síntese, que a matrícula originária, número 545, está eivada de vício, tendo em vista que a escritura pública de permuta que garantia a titularidade do imóvel a Balbino Claro de Alarcão não foi levada a registro. Assim, o contrato de compra e venda firmado entre Balbino Claro de Alarcão e José Cândido de Sousa, em 22/9/1923, não é válido, fato que contamina toda a cadeia dominial.

Pedem, em tutela de urgência, o bloqueio das matrículas 14.263 e 22.221 e, no mérito, o reconhecimento da nulidade das referidas matrículas, com bloqueio administrativo dos registros imobiliários efetuados a partir da transcrição 833, do Livro nº 3-1, fl. 142, de 22/09/1923, perante o Cartório de Formosa/GO, a matrícula 545 e todos os demais registros deles derivados.

O Ministério Público se manifestou no ID 127612359.



Este documento foi gerado pelo usuário 041.\*\*\*.\*\*\*-85 em 13/06/2022 14:11:21

Número do documento: 2206131242278900000118356432

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2206131242278900000118356432>

Assinado eletronicamente por: LUCIANA MARIA PIMENTEL GARCIA - 13/06/2022 12:42:22

É o relatório. Decido.

Segundo os documentos que acompanham a petição inicial, a área ora em discussão remonta à transcrição 543, do 1º. Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Formosa/GO (ID 127118475, página 3). Nela, Hermano Carlos de Alarcão adquiriu a propriedade pela usucapião, mediante registro da sentença em 14/10/1918.

Em 22/9/1923 o então proprietário, Hermano Carlos Alarcão, firmou contrato de permuta da propriedade com Balbino Claro de Alarcão. O ajuste foi celebrado por meio da escritura pública de permuta de ID 127118475, página 5.

No mesmo dia, 22/9/1923, Balbino Claro de Alarcão vendeu a área referente à transcrição 543, ora recebida de Hermano Carlos de Alarcão, para José Cândido de Souza. O negócio foi celebrado mediante escritura pública de compra e venda registrada em nova transcrição, a de número 833. Ressalte-se que a escritura pública de compra e venda de ID 127118475, páginas 7/11, faz referência expressa à permuta havida entre Hermano Carlos de Alarcão e Balbino Claro de Alarcão, com a clara finalidade de demonstrar a forma pela qual Balbino Claro de Alarcão teria adquirido a propriedade do imóvel e, assim, resguardar o princípio da continuidade registral.

Depois, com a instalação do 3º. Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, o imóvel recebeu o número de matrícula 135.189 (ID 127118474). No ato de transcrição desta matrícula 135.189, consta todo o histórico de cadeia do imóvel, com expressa referência à escritura pública da permuta havida entre Hermano Claro de Alarcão e Balbino Claro de Alarcão e, em seguida, a escritura pública de compra e venda firmada entre Balbino Claro Alarcão e José Cândido de Souza. Anote-se que essa transcrição ocorreu há mais de trinta anos, em 1991.

Questiona-se a ausência do ato autônomo de registro da escritura pública de permuta na transcrição 833. Hoje, após decorridos quase 100 anos, não será possível conhecer, com certeza, o motivo, mas é possível, pelas regras de experiência, apontar algumas hipóteses.

Talvez ela não tenha se dado por economia, já que o contrato de compra e venda foi celebrado no mesmo dia, para evitar o custo dos registros da escritura pública de permuta e da escritura pública de compra e venda.

Pode ser também que o tabelião, Dr. José Mundim Guimarães, responsável pela elaboração de ambas as escrituras, na presença de todos os participantes do negócio, imbuído de Fé Pública e com pleno conhecimento da negociação, tenha concluído pela desnecessidade do registro autônomo da permuta, considerando que já tinha feito referência expressa a ela na escritura pública de compra e venda. Importa ressaltar, neste ponto, que o princípio da continuidade registral foi inserido no ordenamento jurídico pátrio em 1924, com o advento da Lei 4.827/24, regulamentada pelo Decreto 18.542/28, posterior à controvérsia em análise.



Independentemente de qualquer ilação, o certo é que inexistente dúvida quanto à cadeia dominial. Na verdade, não se questiona a existência do negócio em si, a própria escritura pública de permuta, mas apenas a ausência de seu registro.

Conclui-se que, pela análise dos documentos juntados, não se justifica a concessão da tutela de urgência para fins de determinar o bloqueio das matrículas 14.263 e 22.221, razão pela qual indefiro o pedido.

O Titular do 7º. Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, Dr. Ricardo Rodrigues Alves dos Santos, será intimado para prestar os esclarecimentos necessários acerca das alegações das requerentes, para fins de melhor elucidar a questão. Intime-se para se manifestar no prazo de 15 dias.

Cite-se a Urbanizadora Paranoazinho S.A., proprietária dos imóveis, para se manifestar no prazo de 15 dias.

BRASÍLIA/DF, Data e hora da Assinatura Digital.

**LUCIANA MARIA PIMENTEL GARCIA**

**Juíza de Direito**

