



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 9000002-71.2014.8.26.0082

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 02/09/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Boituva

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – RECUSA DE INGRESSO DE CARTA DE SENTENÇA – INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM – DESCRIÇÃO PRECÁRIA DO IMÓVEL SERVIENTE – INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS MÍNIMOS DE IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO – NECESSIDADE DE PRÉVIA RETIFICAÇÃO DA ÁREA, EM OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA E DE INSCRIÇÃO NO “CAR” (CADASTRO AMBIENTAL RURAL) – RECURSO NÃO PROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº **9000002-71.2014.8.26.0082**, da Comarca de **Boituva**, em que é apelante **GÁS NATURAL SÃO PAULO SUL S.A.**, é apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE BOITUVA**.

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(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **JOSÉ RENATO NALINI (Presidente)**, **EROS PICELI**, **GUERRIERI REZENDE**, **ARTUR MARQUES**, **PINHEIRO FRANCO** e **RICARDO ANAFE**.

São Paulo, 2 de setembro de 2015.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível n.º 9000002-71.2014.8.26.0082

Apelante: Gás Natural São Paulo Sul S.A.

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boituva

Voto nº 34.241

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – RECUSA DE INGRESSO DE CARTA DE SENTENÇA – INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM – DESCRIÇÃO PRECÁRIA DO IMÓVEL SERVIENTE – INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS MÍNIMOS DE IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO – NECESSIDADE DE PRÉVIA RETIFICAÇÃO DA ÁREA, EM OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA E DE INSCRIÇÃO NO “CAR” (CADASTRO AMBIENTAL RURAL) – RECURSO NÃO

PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença da MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boituva, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a exigência de prévia retificação da área objeto da matrícula número 576, para possibilitar o registro da carta de sentença referente à existência de servidões de passagem no imóvel, pois, não obstante as áreas da servidão estejam perfeitamente descritas e caracterizadas, a base onde ela se insere não está, o que impede o controle e viola o princípio da especialidade. Acrescenta o julgado que a retificação da área reclama a inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural - CAR, nos termos do subitem 125.2. do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

A apelante afirma, em síntese, que a pretensão é apenas de registrar a carta de sentença referente à instituição de servidão administrativa na matrícula do imóvel. Diz que por não se tratar de servidão civil instituída em favor do particular, e por se tratar de servidão administrativa pautada em Decreto de Utilidade Pública, deve prevalecer o interesse público. Aduz que a carta de sentença traz todos os elementos necessários ao registro, e não guarda relevância maior no que respeita ao controle da disponibilidade, por isso não há falar em destaque de área ou retificação. Acrescenta que a regularização da situação do imóvel no registro imobiliário para atender as exigências da nova lei é dever do proprietário, que a área servienda está perfeitamente descrita, e que o obstáculo ao ingresso deixará de atender o princípio da publicidade, além de não contribuir para a segurança que deve emanar do registro de imóveis.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

A matrícula número 576 relativa ao imóvel serviente assim o descreve:

“TERRENO, com área de 23,71 alqueires, situado nesta cidade, no Bairro Bom Retiro, com as divisas e confrontações: “iniciam no marco 0 (zero), ao lado da Estrada Estadual e terras de herdeiros de Francisco Favoretti e seguem por cerca de arame 1.321,50m (um mil, trezentos e vinte e um metros e cinqüenta centímetros), acompanhando a Estrada Estadual no sentido Boituva-Porto Feliz; aí defletem à direita e seguem por cerca de arame 168,70m (cento e sessenta e oito metros e setenta centímetros); aí defletem à direita e seguem por cerca de arame 650,00 (seiscentos e cinqüenta metros); aí defletem à esquerda e seguem por cerca de arame 163,80 (cento e sessenta e três metros e oitenta centímetros); aí defletem à esquerda e seguem em curva e depois em reta, por cerca de arame 253,40 (duzentos e cinqüenta e três metros e quarenta centímetros) essas quatro faces com os Pilon; aí defletem à direita e seguem em linha reta 839,00 (oitocentos e trinta e nove metros), até o canto da Estrada Municipal, fazendo divisa à esquerda com a Agro Pecuária Labronici S/A até o córrego; aí defletem à direita e sobem por água 397,00m (trezentos e noventa e sete metros), rumo por água, fazendo divisa à esquerda com a Fazenda São Pedro Ltda; aí defletem à direita e seguem por cerca de arame 308,00m (trezentos e oito metros) fazendo divisa à esquerda com a Fazenda São Pedro Ltda; fazem pequena deflexão à esquerda e seguem por cerca de arame 179,80m (cento e oitenta e nove metros e oitenta centímetros), até o marco 0 (zero), ponto de partida. Cadastro no INCRA sob nº 631.019.006.327-6 - Área Total (ha) 57,3 - Mód. Rural (ha) 0,0 – Nº Mód. Rurais 0,00 - Mód. Fiscal (ha) 18,0 – Nº Mód. Fiscais 3,18 - F. Min. Pare. (ha) 0,0; e na Secretaria da Receita Federal sob o Código (NIRF) nº 0331198-8, nome do imóvel SÍTIO 4 FILHOS DE MARIA.”

Trata-se, como se observa, de matrícula aberta com base em descrição antiga e precária de imóvel de área extensa, que não apresenta nenhuma técnica, pois indica como pontos de referência de suas medidas e limites “cercas de arame”, “rumo por água” etc, de modo que não há o mínimo de elementos que permitam sua identificação e localização. A imprecisão da descrição da área na matrícula impossibilita o registro das áreas dominantes, objeto das servidões, descritas nos memoriais descritivos apresentados, pois é impossível identificar onde esta se insere na área serviente.

Na sistemática da Lei de Registros Públicos em vigor, a matrícula é o núcleo do assentamento imobiliário e reclama observância ao princípio da especialidade objetiva, porém, mesmo que assim não fosse, seria inviável o registro da carta de sentença, pela ausência de elementos mínimos identificadores do imóvel serviente.

Afrânio De Carvalho, na clássica obra “Registro de Imóveis”, 4ª edição, Editora Forense, ao tratar do tema “Matrícula No Registro Geral”, Capítulo 18, consigna que na relação dos cinco livros que possuem divisão completa em cinco espécies (Protocolo; Registro Geral; Registro Auxiliar; Indicador Real; Indicador Pessoal) e que têm por princípio único diretivo a função desempenhada, se sobressai, por sua importância, o “registro geral”, que, como recipiente dos direitos reais, aos quais transmite os efeitos de publicidade e de constitutividade, aparece como verdadeiro sensório do registro, de onde emanam os reflexos que movimentam o tráfico jurídico imobiliário. Este livro tem função precípua de centro de convergência de atos jurídicos de aquisição, transmissão, oneração ou extinção de direitos reais, sem que essa especificidade seja turvada pela intromissão de atos de outra natureza.

Nessa linha de raciocínio, a presença da matrícula no registro geral já indica, por si só, que ela exprime um ato de movimentação de direito real e a posição eminente que aí lhe foi conferida atesta, por sua vez,

que se trata do mais importante: a aquisição da propriedade. E a matrícula que define, em toda a sua extensão, modalidades e limitações, a situação jurídica do imóvel.

O inciso II do artigo 176 da Lei de Registros Público, dispõe sobre os requisitos da matrícula, e, no número “3”, alíneas “a” e “b”, consagra o princípio da especialidade objetiva, ao exigir a identificação do imóvel como um corpo certo, permitindo o encadeamento dos registros e averbações subsequentes, em conformidade ao princípio da continuidade.

De acordo com o conceito de Afrânio de Carvalho, na mesma obra acima mencionada, *“O princípio da especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado”, e, ao se referir ao mandamento da individuação do imóvel lançado no regulamento dos registros públicos, consigna que “Além de abranger a generalidade dos atos, contratuais e judiciais, o mandamento compreende também a generalidade dos imóveis, urbanos e rurais, exigindo a cabal individuação de todos para a inscrição no registro”, e que “A sua descrição no título há de conduzir ao espírito do leitor essa imagem. Se a escritura de alteração falhar nesse sentido, por deficiência de especialização, terá de ser completada por outra de retificação, que aperfeiçoe a figura do imóvel deixada inacabada na primeira. Do contrário, não obterá registro.”*

Neste sentido: Apelações Cíveis números 745-6/1; 1.204-6/0; 943-6/5 e 0017110.60.2008.8.26.0348 (fls.4/13).

Nas Apelações Cíveis nºs. 0001243-53.2013.8.26.0315 e 0001619-65.2014.8.26.0586, por mim relatadas, e que também tiveram como apelante a empresa Gás Natural São Paulo Sul, do mesmo modo, foi reconhecida a necessidade da prévia retificação da área serviente, para possibilitar o registro do título apresentado. As ementas assim dispõem, respectivamente:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – FALTA DE REPRESENTAÇÃO – ADVOGADO NÃO CONSTITUÍDO PELA APELANTE NOS AUTOS – PREJUDICIALIDADE – EXAME EM TESE DA PERTINÊNCIA DA RECUSA – ESCRITURA DE INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM – DESCRIÇÃO PRECÁRIA DO IMÓVEL SERVIENTE – NECESSIDADE DE PRÉVIA RETIFICAÇÃO A FIM DE PERMITIR A CORRETA LOCALIZAÇÃO DA SERVIDÃO DO IMÓVEL SERVIENTE – PRECEDENTES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA – RECURSO NÃO CONHECIDO.”

“REGISTRO DE IMÓVEIS – DUVIDA PROCEDENTE – RECUSA DE INGRESSO DE CARTA DE SENTENÇA – INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM – DESCRIÇÃO PRECÁRIA DO IMÓVEL SERVIENTE – INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS MÍNIMOS DE IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO – NECESSIDADE DE PRÉVIA RETIFICAÇÃO DA ÁREA, EM OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA – RECURSO NÃO PROVIDO.”

Quanto à necessidade de inscrição no “CAR” (Cadastro Ambiental Rural) enquanto este não havia sido implantado, o entendimento sedimentado, pautado em julgamento do Superior Tribunal de Justiça, era no sentido da necessidade de se averbar a reserva legal nas hipóteses de retificação de área, porém, a partir da implantação efetivada, a inscrição passou a ser obrigatória.

Com efeito, nos Embargos de Divergência em Recurso Especial n.º 218.781 (2002/0146843-9), o voto do Ministro Herman Benjamin, julgado em 9/12/09, o qual está amparado em julgamento daquele mesmo Tribunal de relatoria da Ministra Nancy Andrighi no REsp 831.212/MG, Terceira Turma, DJ 22.9.09, assim dispõe:

“...o proprietário e o possuidor estão obrigados a respeitar percentual, no mínimo que seja, do Código Florestal aplicável ao bioma em que se insere o imóvel. A especialização é de rigor, inclusive como condição para que o oficial do Registro de Imóveis pratique outros atos registrários. Nesse sentido a posição do STJ, em que foi precursora a eminente Ministra Nancy Andrighi, conforme o precedente abaixo:

Direito ambiental. Pedido de retificação de área de imóvel, formulado por proprietário rural. Oposição do MP, sob o fundamento de que seria necessário, antes, promover a averbação da área de reserva florestal disciplinada pela Lei 4.771/65. Dispensa, pelo Tribunal Recurso especial interposto pelo MP. Provimento.

- É possível extrair, do art. 16, §8º, do Código Florestal, que a averbação da reserva florestal é condição para a prática de qualquer ato que implique transmissão, desmembramento ou retificação de área de imóvel sujeito à disciplina da Lei 4.771/65. Recurso especial provido.”

Além destes precedentes, a exigência da averbação da reserva legal decorre também da observância ao princípio da especialidade, previsto no artigo 176 da Lei de Registros Públicos. Narciso Orlandi Neto, na obra “Retificação do Registro de Imóveis”, Editora Juarez de Oliveira, 2ª edição, 1999, págs. 65 e 66, ao tratar deste princípio, assim dispõe:

“Dos direitos reais de garantia, o princípio da especialidade foi transportado, por obra da doutrina, para o Registro de Imóveis. A observância de uma série de exigências da Lei de Registros Públicos passou a ser vista como desdobramento do princípio da especialidade.

As especificações da coisa passaram a ser exigidas em todos os atos de registro, como forma de definir de forma exclusiva o objeto dos direitos e ônus reais. E a necessidade dos elementos caracterizadores de cada direito, de cada ônus, de suas condições e prazo, quando existentes, também faz parte deste princípio.

Justifica-se a preocupação. 'A determinação dos direitos inscritos supõe a exacta individualização dos imóveis, sem o que será equívoca a informação prestada pelo registro e ineficaz a proteção que visa dispensar terceiros' (Jorge de Seabra Magalhães, Estudos de Registro Predial, Livraria Almedina, Coimbra, 1986, p.62).

'A determinação de um imóvel, corpo físico, unitário e atual, em ordem a sua matriculação, é o que se entende sob a denominação especialidade objetiva. Determinar essa substância corpórea individua é identifica-la por algumas das categorias ou predicamentos que nos dizem qual é o modo de ser da substância. Em particular, o que se faz com determinar um imóvel é responder a estas indagações: qual é o seu tamanho? Qual é sua figura? Onde se localiza? Em outros termos: quais são sua quantidade, sua qualidade, e seu lugar?'" (Ricardo Dip, Do Controle da Disponibilidade na Segregação Imobiliária, trabalho apresentado no XIV Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, 1987, p. 3).

A definição desse princípio, nos termos acima expostos, mostra a importância e a necessidade de fazer constar do registro do imóvel rural a reserva legal, para fins de controle, de proteção ao meio ambiente, e para possibilitar a prestação de informações inequívocas e eficazes à proteção de terceiros, o que atende também o princípio da publicidade.

A propósito, Marcelo Augusto Santana de Melo, na obra *"O meio ambiente e o Registro de Imóveis"*, escrita em conjunto e coordenada por Sérgio Jacomino, Editora Saraiva, 2010, consigna que *"Muitas restrições administrativas, agora definidas como espaços territoriais especialmente protegidos, já possuem publicidade decorrente da própria lei que as constituiu, porém, para a segurança jurídica e cumprimento de obrigações decorrentes da limitação, seria aconselhável não se confiar somente na publicidade legal, mas também na publicidade imobiliária, para dar conhecimento e vincular definitivamente futuros adquirentes."*

Outros precedentes no mesmo sentido seguiram-se aos acima mencionados:

"RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO – NECESSIDADE DE AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL ENQUANTO NÃO IMPLANTADO O CADASTRO DE IMÓVEL RURAL PREVISTO NO NOVO CÓDIGO FLORESTAL (LEI N. 12.651/12) – RECURSO PROVIDO." (Processo n.º 2012/00084851, parecer da lavra da MM. Juíza Assessora da Corregedoria Tânia Mara Ahualli, datado de 4/11/13, aprovado pelo então DD. Corregedor Geral da Justiça, Desembargador José Renato Nalini).

"REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL COMO CONDIÇÃO DA RETIFICAÇÃO – NECESSIDADE – RECURSO PROVIDO." (Processo CG 2012/49715, parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria Gustavo Henrique Bretas Marzagão, datado de 28/9/12, aprovado pelo então Corregedor Geral Des. José Renato Nalini).

Conforme já mencionado, o "CAR" está implantado, razão pela qual a inscrição é obrigatória, como previsto no subitem 125.2. do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Em suma, é a matrícula que define, em toda a sua extensão, modalidades e limitações, a situação jurídica do imóvel, razão pela qual o registro da carta de sentença apresentada, mesmo nos casos de instituição de servidões administrativas, deve ser feita em observância ao princípio da especialidade objetiva e às demais disposições legais e normativas, o que não se verifica no caso vertente.

O argumento de que é ônus do proprietário do imóvel promover sua retificação não serve de justificativa para afastar a exigência prevista em lei. Além do mais, embora o titular do domínio tenha como regra legitimidade para pedir a retificação da área, nada obsta que tal pretensão seja apresentada por quem demonstre interesse, como é o caso da apelante, que necessita da retificação para possibilitar o registro do título apresentado, pois, não seria razoável que ficasse à mercê da inércia de terceira pessoa quanto a tal providência.

É neste sentido que deve ser interpretada a expressão "interessado" trazida no artigo 213, inciso I, da Lei de Registros Público, e que confere à recorrente legitimidade para requerer a retificação.

Isto posto, nego provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 21.09.2015)