

Dados Básicos

Fonte: 0020164-94.2011.8.26.0100

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 08/11/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:04/02/2013

Estado: São Paulo

Cidade: São Paulo (16º SRI)

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Arts. 198, inciso III e 199 da Lei nº 6.015/1973.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de compra e venda – Lote destacado de outro imóvel – Ofensa ao princípio da disponibilidade qualitativa – Desmembramento desautorizado – Aprovação do ente municipal não suprível por mero lançamento fiscal – Erros pretéritos não justificam outros – Desqualificação mantida – Dúvida procedente – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 0020164-94.2011.8.26.0100, da Comarca da CAPITAL em que são apelantes GIUSEPPE D'AGOSTO e OUTROS e apelado o 16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores IVAN RICARDO GARISIO SARTORI, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ GASPAR GONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de

Justiça, FRANCISCO ROBERTO ALVES BEVILACQUA, Decano, SAMUEL ALVES DE MELO JUNIOR, ANTONIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO e ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 08 de novembro de 2012.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de compra e venda – Lote destacado de outro imóvel – Ofensa ao princípio da disponibilidade qualitativa – Desmembramento desautorizado – Aprovação do ente municipal não supável por mero lançamento fiscal – Erros pretéritos não justificam outros – Desqualificação mantida – Dúvida procedente – Recurso não provido.

O 16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, diante do requerimento formulado pelos interessados, apelantes (fls. 07/09), suscitou dúvida ao MM Juiz Corregedor Permanente, mantendo as exigências impugnadas e a desqualificação dos títulos apresentados, porquanto nenhum elemento permite filiar o lote 4 à transcrição n.º 49.630 do 3.º Registro de Imóveis da Capital: segundo afirmou, a inviabilidade dos registros decorre da impossibilidade de aferição da disponibilidade qualitativa (fls. 02/04).

Uma vez notificados (fls. 06), os interessados não apresentaram impugnação (fls. 50). Todavia, ao requererem a suscitação da dúvida, argumentaram: o imóvel em foco está localizado na área descrita na transcrição n.º 49.630 do 3.º Registro de Imóveis da Capital e integra a quadra M, localizada no perímetro da área maior referida; os imóveis confinantes, com origem na mesma transcrição, têm matrículas próprias, o que, inclusive, revela a viabilidade do desdobro; enfim, a dúvida é improcedente (fls. 07/09).

Após o parecer do Ministério Público (fls. 51/52), a dúvida foi julgada procedente (fls. 54/56). Ato contínuo, interposta apelação, com reiteração das razões determinantes da suscitação da dúvida (fls. 58/60), o recurso foi recebido nos seus regulares efeitos (fls. 61), o Ministério Público se manifestou em primeira instância (fls. 62), os autos foram remetidos ao Conselho Superior da Magistratura e Procuradoria Geral de Justiça propôs o desprovimento do recurso (fls. 67/68).

É o relatório.

A falta de impugnação, a despeito de formalizada a notificação imposta pelo inciso III do artigo 198 da Lei n.º 6.015/1973 (fls. 06), não impede o conhecimento da dúvida (artigo 199 da Lei n.º 6.015/1973).

Porém, a desqualificação dos títulos apresentados para registro se mostrou acertada.

Por meio da escritura pública de venda e compra lavrada no dia 05 de abril de 1966, José Caetano dos Santos Mascarenhas e Hercília Leite Mascarenhas venderam a Manoel Ferreira o lote n.º 4 da quadra M, com área total de 340 m², situado na Vila Matilde, subúrbio da Estrada de Ferro Central do Brasil (fls. 14/15).

De acordo com tal escritura pública, os vendedores adquiriram o imóvel acima descrito mediante a transcrição n.º 49.630 do 3.º Registro de Imóveis da Capital, que, porém, refere-se a uma área maior, com 140.250 m² (fls. 21/22 e 23/24).

Ocorre que não há elementos a provar que a área objeto da escritura pública de venda e compra está contemplada no imóvel identificado na transcrição n.º 49.630 do 3.º Registro de Imóveis da Capital.

Também não há notícia da existência do lote n.º 4 da quadra M no 7.º, 12.º, 9.º e 16.º Registros de Imóveis da Capital, por cujas circunscrições sucessivamente o bem imóvel objeto da transcrição n.º 49.630 passou (fls. 25, 26/27, 28/29 e 02/04).

Enfim, é particularmente impossível afirmar que o lote n.º 4 da quadra M, formando nova unidade imobiliária, perfeitamente localizada no perímetro da área mais extensa, caracterizada na transcrição n.º 49.630, foi desta destacada.

Na realidade, não se sabe a exata localização da parcela segregada em relação ao todo.

Ou seja, se autorizados fossem os registros - o da escritura pública acima referida e o daquela, igualmente lavrada em 05 de abril de 1966, mediante a qual Manoel Ferreira e sua mulher Rosa Azevedo Ferreira venderam o lote n.º 4 da quadra M a Giuseppe e Francesco D'Agosto (fls. 33/34) -, o princípio da disponibilidade e, por conseguinte, o da especialidade restariam vulnerados.

Consoante parecer do atualmente Desembargador Ricardo Dip, que precedeu ao julgamento da Apelação Cível n.º 6.838-0 pelo Conselho Superior da Magistratura, ocorrido em 30 de março de 1987, relator Desembargador Sylvio do Amaral:

a aferição da disponibilidade não é só aritmética ou quantitativa, mas também qualitativa ou geodésica, impondo a situação da parte dentro do todo de que se destaca, de modo a permitir conhecimento seguro quer da base imobiliária que se separa com a fragmentação, quer da que permanece no registro de origem, evitando sobreposições atuais ou futuras.

Na mesma linha, os julgamentos das Apelações Cíveis n.º 11.447-0/5 e n.º 25.179-0/9, realizados pelo Conselho Superior da Magistratura em 03.09.1990 e 31.08.1995, relatores Desembargadores Onei Raphael e Antônio Carlos Alves Braga, respectivamente.

Por sua vez, o imóvel objeto das duas escrituras públicas de venda e compra não consta do loteamento denominado Parte da 3.ª Seção da Vila Matilde - em nome de José Caetano dos Santos Mascarenhas e Hercília Leite Mascarenhas, com origem na transcrição n.º 49.630 do 3.º Registro de Imóveis da Capital e inscrito sob o n.º 52 no 7.º Registro de Imóveis da Capital -, decuja planta não figura a quadra M (fls. 25).

Ademais, o fracionamento intencionado não conta com aprovação da entidade municipal, exigível em quaisquer das hipóteses de desmembramentos não subordinados ao registro especial do artigo 18 da Lei n.º 6.766/1979 (subitem 150.5 do capítulo XX das NSCGJ).

A propósito, o lançamento fiscal não equivale à aprovação urbanística, não supre a sua falta: conforme a jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura, o interesse tributário não se confunde com o de natureza urbanística, tanto que o lançamento fiscal não implica aprovação do destaque.

Por fim, quanto às matrículas dos bens confinantes (fls. 44-A/45-A e 47/48), foram abertas - ao contrário do arguido pelos apelantes -, com base em outras transcrições, as de n.º 44.978 e 32.291 do 9.º Registro de Imóveis da Capital (fls. 46-A e 49), e não à luz da transcrição n.º 49.630, motivo pelo qual não servem de parâmetro para o caso vertente.

De todo modo, malgrado aqui não caiba tratar da legalidade das segregações atreladas às matrículas dos imóveis confrontantes, é conhecido o histórico entendimento do Conselho Superior da Magistratura, segundo o qual “a existência de pretéritas anomalias no registro predial não pode servir de justificativa ou de pretexto para que outras e novas se pratiquem.”

Eventual “erro pretérito não justifica nem legitima outros.”

Pelo exposto, porque pertinente a nota devolutiva (fls. 11), nego provimento à apelação.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 04.02.2013)