

Dados Básicos

Fonte: 0007726-42.2011.8.26.0292

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 12/04/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:14/06/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Jacareí

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Arts. 176 e 212, parágrafo único, da Lei nº 6.015/73.

Ementa

Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente – Negativa do registro de contrato de compra e venda como destaque em área maior – Imóvel com descrição omissa e lacunosa – Necessidade da retificação de área para a abertura de nova matrícula – Obediência aos Princípios da Especialidade e da Disponibilidade – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 0007726-42.2011.8.26.0292, da Comarca de JACAREÍ, em que é apelante MUNICÍPIO DE JACAREÍ e apelado o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA 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, SAMUEL ALVES DE MELO JUNIOR, ANTONIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO E ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Direito Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 12 de abril de 2012.

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

VOTO

Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente – Negativa do registro de contrato de compra e venda como destaque em área maior – Imóvel com descrição omissa e lacunosa – Necessidade da retificação de área para a abertura de nova matrícula – Obediência aos Princípios da Especialidade e da Disponibilidade – Recurso não provido.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Município de Jacareí em face do Oficial do Registro de Imóveis da mesma Comarca. O suscitante pretende obter o registro de contrato de compra e venda, no qual figura como adquirente de parte da área pertencente à Construtora Terra Simão Ltda. e Fazenda Cristal Agropecuária S/A, objeto da matrícula nº 8.215. A nota devolutiva da Serventia Imobiliária ressaltou a absoluta necessidade de retificação da área para a abertura de matrícula, com o intuito de apurar e descrever a parte remanescente, bem como a porção destacada. Sustenta o interessado, em sua impugnação (fls. 44/59), que apresentou plantas (fls. 64 e 254) e memorial descritivo (fls. 62), firmados por profissional competente, que bem individualizam os imóveis. Além disso, informa que a área a ser destacada se encontra intra-muros, inexistindo ameaça de prejuízo a terceiros, o que dispensa o procedimento de retificação.

O MM. Juiz Corregedor Permanente acolheu as ponderações da Oficial do Registro de Imóveis e manteve a recusa à realização do ato, julgando procedente a dúvida suscitada (fls. 305/306). Inconformado, interpôs o suscitante o presente recurso, reiterando as razões que embasaram o seu pedido inicial e invocando a existência de interesse público (fls. 314/340).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls.369/373).

É o relatório.

Não assiste razão ao recorrente.

A Registradora, em sua bem fundamentada nota devolutiva, demonstrou que o imóvel objeto da matrícula 8.215 tem descrição lacunosa e omissa, sendo que o memorial elaborado pelo recorrente não conta com as metragens lineares do perímetro, desatendendo os princípios registrais da especialidade e da disponibilidade quantitativa e qualitativa. Insere, em suas razões, vários precedentes deste Conselho, que desautorizam o pretendido registro.

A Douta Procuradoria de Justiça apóia o posicionamento esposado pela Serventia Imobiliária e também cita vários precedentes jurisprudenciais que embasam este entendimento (fls 369/373).

O imóvel em questão é objeto de retificação de área litigiosa, ajuizada em 1997 e pendente de julgamento. Existem divergências com relação à descrição da área, de 20.213.326,00 m², que ainda não foram dirimidas. O bem vendido ao Município de Jacareí, com dimensão de 1.022.040,00m², está encravado nesta área maior, que sofrerá desmembramento, o que modificará a sua descrição original, acarretando prejuízo ao já tumultuado andamento do feito que tem lugar perante a 3ª Vara Cível de Jacareí.

Neste sentido foi decidido na Apelação Cível nº 12.189-0/4:

“ importando o título em parcelamento de área maior, descrita de forma deficiente, não se vê alternativa senão o prévio recobro de especialização objetiva, mediante processo retificatório judicial, no qual se apurem as reais características do imóvel, de maneira a posteriormente se viabilizar seu parcelamento”.

A apresentação de planta e memorial descritivo, de autoria de profissional contratado pelo interessado, não substitui o procedimento de retificação, que deve ser observado em nome da segurança jurídica que norteia o sistema registral. Ressalto que o Princípio da Especialidade Objetiva, contido no art. 176 da lei n. 6.015/73, exige a identificação do imóvel como um corpo certo, permitindo o encadeamento dos registros e averbações subseqüentes, em conformidade ao princípio da continuidade.

Nessa linha, não é possível o ingresso no fôlio real de descrição dissociada da realidade fática, porquanto o juízo positivo dessa situação pode redundar no reconhecimento de futuros direitos ou ser utilizado como meio de prova em razão das finalidades do registro público imobiliário.

O argumento do recorrente, de que os princípios devem ser interpretados segundo as transformações dos fenômenos sócioeconômicos, é vago e não tem o condão de flexibilizar as normas rígidas que regem a matéria. Pelo mesmo fundamento devem ser descartadas as suposições de que os princípios da especialidade e da disponibilidade foram atendidos com a juntada de descrição oriunda de georeferenciamento, e que o destaque está encravado na área maior, não afetando os confrontantes.

A lei é taxativa em prever a retificação na hipótese (art. 212 e parágrafo único da Lei 6.015/73), em atendimento aos princípios da especialidade e da disponibilidade.

O interesse público levantado, uma vez que o imóvel foi adquirido pelo Poder Público Municipal com a finalidade de doação com encargo à empresa Chery, visando à implantação de uma unidade industrial no Município de Jacareí, trazendo benefícios de ordem social, econômica, financeira e cultural à cidade, gerando cerca de 4.000 empregos diretos e indiretos, poderia sustentar eventual decreto expropriatório, meio de aquisição originária, alternativa não utilizada pelo recorrente.

Nesses termos, pelo meu voto, à vista do exposto, nego provimento ao recurso.

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

(D.J.E. de 14.06.2012)