

Dados Básicos

Fonte: 0006089-33.2010.8.26.0408

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 27/10/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 27/01/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Ourinhos

Relator: Maurício Vidigal

Legislação: Arts. 176; 212 e 225, caput, da Lei nº 6.015/73.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura com descrição mais ampla do imóvel em relação à existente da matrícula – Princípio da Especialidade Objetiva – Impossibilidade do ingresso do título no fôlio real – Necessidade da retificação do registro imobiliário – Recurso não provido com observação.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 0006089-33.2010.8.26.0408, da Comarca de OURINHOS, em que é apelante ANGELA MARIA SIGOLO 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 com observação, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores JOSÉ ROBERTO BEDRAN, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ SANTANA, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, ANTONIO AUGUSTO CORRÊA VIANNA, Decano, CIRO PINHEIRO E CAMPOS, LUIS ANTONIO GANZERLA e FERNANDO ANTONIO MAIA DA CUNHA, respectivamente, Presidentes da Seção Criminal, de Direito Público e de Direito Privado do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 27 de outubro de 2011.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura com descrição mais ampla do imóvel em relação à existente da matrícula – Princípio da Especialidade Objetiva – Impossibilidade do ingresso do título no fôlio real – Necessidade da retificação do registro imobiliário – Recurso não provido com observação.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que reconheceu impossibilidade do registro de escritura de compra e venda em razão da presença de diversidade na descrição do imóvel com relação ao constante na matrícula do imóvel, julgando procedente a dúvida suscitada.

Sustenta a apelante a possibilidade do registro, porquanto as divergências apontadas encerram acréscimos que não alterariam a descrição do imóvel contida na matrícula (a fls. 34/46).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opina pelo não provimento do recurso (a fls. 55/58).

Esse o relatório.

Na matrícula (a fls. 04) o imóvel tem a seguinte descrição:

Um terreno situado nesta cidade de Ourinhos, constituído do lote n. dois (2) da quadra trinta e um (31) com a área de 297,00 metros quadrados, da Vila Moraes, medindo onze (11) metros de frente por vinte e sete (27) metros da frente aos fundos, com frente para a rua 8, atualmente rua Ataliba Leonel, confrontando-se pela frente com a mencionada rua de um lado com o lote n. 1; de outro lado com o lote n. 3 e nos fundos com o lote n. 9.

De outra parte, na escritura pública (a fls. 09) o imóvel é assim descrito:

Um terreno constante do lote n. 2 (dois) da quadra 31 (trinta e um), com a área de 297,00 metros quadrados, medindo onze (11) metros de frente por vinte e sete (27) metros da frente

aos fundos, situado nesta cidade de Ourinhos, com frente para a Rua Ataliba Leonel (antiga rua 8), do lado ímpar; de quem do imóvel olha a referida via pública, pelo lado direito confronta com o lote n. 1 (um), pelo lado esquerdo confronta com o lote n. 3 (três), e finalmente nos fundos, confronta com o lote n. 9 (nove); que referido lote acha-se localizado na VILA MORAES, desta cidade Ourinhos e distante 11,00 metros da esquina com a Rua Joaquim de Azevedo (...) e foi havido pelos outorgantes vendedores, através de escritura pública de venda e compra, devidamente registrada sob n. 1 na matrícula 6.890.

Desse modo, apesar da parcial coincidência quanto aos núcleos das descrições contidas na matrícula e na escritura pública, esta última possui descrição mais ampla ao mencionar os lotes confrontantes, a indicação da frente do imóvel para o lado ímpar e distância da esquina mais próxima.

Embora os referidos acréscimos tenham conformidade ao disposto no art. 225, caput, da Lei n. 6.015/73; 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 fólio real de descrição de maior amplitude, 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.

Noutra quadra, o precedente administrativo do Conselho Superior da Magistratura (Apelação n. 130-6/5, 15/05/2004), mencionado pelo Dr. Promotor de Justiça e pela apelante, cuidava de fato diverso, pois, a diferença encontrada era de noventa centímetros, portanto, ínfima, quando no presente as descrições possuem várias divergências.

Nestes termos, sob pena de violação do princípio da especialidade objetiva, não é possível o ingresso do título na tábua registral em razão da disparidade de descrições do imóvel por força dos acréscimos contidos na escritura pública.

Por fim, compete a observação da hipótese não encerrar a retificação da escritura pública na forma mencionada pela Sra. Oficial (a fls. 03), mas sim do registro imobiliário (Lei n. 6.015/73, art. 212), aperfeiçoando-o e permitindo, havendo coincidência entre a matrícula e o título, o registro pretendido.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, com observação.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

(D.J.E. de 27.01.2012)