

Dados Básicos

Fonte: 0047185-45.2011.8.26.0100

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 04/10/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:11/01/2013

Estado: São Paulo

Cidade: São Paulo (16º SRI)

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Art. 176 da Lei nº 6.015/73

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura Pública de Compra e Venda – Descrições diversas do imóvel na transcrição e escritura pública – Descrição precária em razão de desdobramento não registrado – Princípio da Especialidade Objetiva – Impossibilidade do ingresso do título no fôlio real – Necessidade da retificação do registro imobiliário – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0047185-45.2011.8.26.0100, da Comarca da CAPITAL em que são apelantes MARTIN HITOS CAMPOS e MARIA MUNHOZ HITOS e apelado 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, 04 de outubro de 2012.

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

VOTO

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura Pública de Compra e Venda – Descrições diversas do imóvel na transcrição e escritura pública – Descrição precária em razão de desdobramento não registrado – Princípio da Especialidade Objetiva – Impossibilidade do ingresso do título no fôlio real – Necessidade da retificação do registro imobiliário – Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que reconheceu impossibilidade do registro de Escritura Pública de Compra e Venda referentemente ao imóvel constante da transcrição n. 96.858 em razão da precariedade de sua descrição em relação ao conteúdo do título.

Sustenta o apelante a possibilidade do registro ante a correção da descrição do imóvel e do cumprimento das exigências do Oficial do Registro Imobiliário (a fls. 48/50).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (a fls. 59/60).

É o relatório.

A descrição do imóvel contida na transcrição n. 96.858 é diversa da existente na escritura pública de compra e venda (a fls. 18 e 11/12).

Na transcrição o imóvel é descrito da seguinte forma:

Um terreno, situado à Rua 23, parte do lote 16-A da quadra 28, da Vila Santa Tereza, em Vila Matilde, medindo 18,00m de frente, 15,90m nos fundos, onde divide com o lote 18, e a da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 5,70m, dividindo com o lote 16, e do lado esquerdo mede 15,50m, dividindo com o remanescente do mesmo lote, pertencente ao casal Abigail Silva Sobrinho.

De outra parte, na Escritura Pública consta:

De um imóvel constante de uma casa e seu respectivo terreno situada à Rua Dr. Pedro Mendes, n. 465, antiga Rua 23, n. 5, desmembrado de área maior, formado por parte do lote

16-A, da quadra 28, da Vila Santa Tereza, no 38º Subdistrito Vila Matilde, do Município e Comarca da Capital, do Estado de São Paulo, 16ª Circunscrição Imobiliária, cujo terreno tem as seguintes medidas e confrontações: medindo 9,00m de frente para a rua Dr. Pedro Mendes, 10,00m do lado direito, visto de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com parte remanescente do mesmo lote, do lado esquerdo visto da mesma posição supra mede 15,50m, confrontando com parte remanescente do mesmo lote, onde existe a casa de n. 03; e nos fundos mede 7,95m, confrontando com o lote 18 .

O Princípio da Especialidade Objetiva, contido no art. 176 da lei n. 6.015/73, exige a identificação do imóvel como um corpo certo objetivando sua localização física. No presente caso a descrição contida na transcrição e na escritura pública são divergentes, portanto, há dúvidas acerca da situação do imóvel.

Além disso, o imóvel é fruto de desdobro não registrado de lote anterior, portanto também será necessária retificação do registro imobiliário para regularização da descrição do imóvel, especialmente para constar a área do imóvel.

Por fim, eventual divergência entre as notas de devolução não modifica este julgamento administrativo em virtude do caráter cogente das normas e também pelo fato dos apelantes terem sido informados das exigências ora analisadas e mantidas.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

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

(D.J.E. de 11.01.2013)