

Dados Básicos

Fonte: 0000641-96.2012.8.26.0606

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 25/10/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:28/01/2013

Estado: São Paulo

Cidade: Suzano

Relator: José Renato Nalini

Ementa

Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente – Negativa de registro – Exigência indevida de retificação administrativa da descrição do imóvel perante o Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição atual do imóvel – Descabimento – Aplicação do disposto no art. 169, I da Lei de Registros Públicos – Recurso provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0000641-96.2012.8.26.0606, da Comarca de SUZANO em que é apelante TETSUOMI MISAWA 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 dar provimento ao recurso, para o fim de julgar improcedente a dúvida, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores JOSÉ GASPARGONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, no impedimento ocasional do Presidente, 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, 25 de outubro de 2012.

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

VOTO

Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Negativa de registro – Exigência indevida de retificação administrativa da descrição do imóvel perante o Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição atual do imóvel – Descabimento – Aplicação do disposto no art. 169, I da Lei de Registros Públicos - Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Tetsuomi Misawa contra a sentença de procedência da dúvida (fls. 50/52) proferida pelo r. Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Suzano.

O MM. Juiz Corregedor Permanente acolheu as ponderações do Oficial do Registro de Imóveis e manteve a recusa à realização do registro, por reconhecer, na falta de regra legal de competência, que a retificação administrativa da descrição do imóvel objeto da transcrição nº 33.290 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes deveria ter sido realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição atual do imóvel.

Inconformado, o recorrente interpôs o presente recurso, argumentando que a retificação administrativa foi providenciada junto ao Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes por se tratar da circunscrição original do imóvel, em atenção ao disposto no art. 169, I, da Lei de Registros Públicos.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso – fls. 73/74.

É o relatório

De início, é medida de rigor a regularização do polo ativo da ação para o fim de constar como parte THIE TADA MISAWA, viúva e única herdeira de Tetsuomi Misawa. Anote-se, providenciando-se as comunicações necessárias.

O recurso merece acolhimento para o fim de viabilizar o registro da escritura de inventário e adjudicação do imóvel.

Discute-se nos autos a valia da retificação administrativa de imóvel realizada pela apelante perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, circunscrição de origem do imóvel (até 26 de maio de 1962 os imóveis situados na cidade de Suzano eram todos registrados em Mogi das Cruzes).

Sustentou o Oficial de Registro de Imóveis de Suzano que, na hipótese de desmembramento da circunscrição imobiliária, caberia àquele que detém a atual circunscrição do bem promover a retificação, ainda que a averbação devesse ocorrer junto à matrícula do imóvel na circunscrição anterior. Afinal, tratar-se-ia do delegado com acervo de dados mais atuais, uma vez constituída a circunscrição em 1962.

Na falta de previsão legal quanto ao Oficial de Registro competente para retificar administrativamente imóvel precariamente descrito, optou o apelante com coerência – inexistindo nos autos qualquer demonstração de prejuízo - por àquele Oficial que obrigatoriamente deveria realizar as averbações junto à matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer à outra circunscrição – art. 169, I, da Lei 6.65/73.

A providência do apelante mostrou-se acertada diante da lacuna legal, ou seja, em sendo competente o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes para as averbações que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição (art. 169, I, da LRP), natural sua atribuição para possíveis retificações em livros e arquivos do registro a seu cargo.

Solução diversa, autorizando a aplicação na via administrativa da regra de competência da Lei Processual Civil – art. 95: nas ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro da situação da coisa – ocasionaria flagrante ofensa à independência de cada um dos Oficiais Registradores, não sendo aceitável que Registrador diverso determinasse a averbação em assentamento registrário de outra circunscrição imobiliária, sobre a qual não tem atribuição - Lei Federal 8.935/94.

Superada a questão relativa ao acerto da competência para retificação administrativa, saliento que não restou demonstrado nenhum óbice prático para o acolhimento do pedido de registro.

As preocupações do Oficial de Registro de Suzano quanto à possível falta de atualidade das informações em poder do 1º Oficial de Registro de Mogi das Cruzes no momento da retificação, o que poderia impedir o sucesso do ato registrário não passaram de mera especulação, sem qualquer demonstração prática de obstáculo ao registro do título em questão.

Não existindo nos autos nenhum indício de prova em relação às ponderações do Oficial de Registro de Suzano para impedir o registro, assim, é desarrazoado acolher a dúvida, em desprestígio do zelo real do apelante.

Nesses termos, pelo meu voto, à vista do exposto, dou provimento ao recurso, para o fim de julgar improcedente a dúvida.

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

(D.J.E. de 28.01.2013)