



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0015003-54.2011.8.26.0278

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 02/09/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Itaquaquecetuba

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DUVIDA – PRETENSÃO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA – DESCRIÇÃO PRECÁRIA DO IMÓVEL – IDENTIDADE, NO ENTANTO, ENTRE O TÍTULO E A TRANSCRIÇÃO ANTERIOR – POSSIBILIDADE DE ABERTURA DE MATRÍCULA E REGISTRO DO TÍTULO – PRECEDENTES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA – RECURSO PROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 0015003-54.2011.8.26.0278**, da Comarca de **Itaquaquecetuba**, em que é apelante **YOSHIHARU TAKAHASHI**, é apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA COMARCA ITAQUAQUECETUBA**.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “**DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U. DECLARARÃO VOTOS CONVERGENTES OS DES. ARTUR MARQUES DA SILVA FILHO E RICARDO MAIR ANAFE.**”, de conformidade com o voto do(a) Relator{a}, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **RENATO NALINI (Presidente)**, **EROS PICELI**, **GUERRIERI REZENDE**, **ARTUR MARQUES**, **PINHEIRO FRANCO** e **RICARDO ANAFE**.

São Paulo, 2 de setembro de 2014.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 0015003-54.2011.8.26.0278

Apelante: Yoshiharu Takahashi

Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e Interdição e Tutela de Itaquaquecetuba

Voto nº 34.067

REGISTRO DE IMÓVEIS – DUVIDA – PRETENSÃO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA – DESCRIÇÃO PRECÁRIA DO IMÓVEL – IDENTIDADE, NO ENTANTO, ENTRE O TÍTULO E A TRANSCRIÇÃO ANTERIOR – POSSIBILIDADE DE ABERTURA DE MATRÍCULA E REGISTRO DO TÍTULO – PRECEDENTES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA – RECURSO PROVIDO.

Yoshiharu Takahashi interpôs recurso administrativo contra sentença que manteve a recusa de registro de escritura de compra e venda, em razão da precariedade da descrição do imóvel.

Conforme a sentença,

“Inviável o controle da especialidade com base na descrição precária da transcrição nº 3.515, é justa a recusa ao registro, revelando-se necessário, na espécie, procedimento para a correção dos pontos necessários à sua correta individualização, indispensável para a própria segurança do registro imobiliário e dos efeitos dele irradiados.”

O recorrente alega que, de acordo com a atual orientação deste CSM, é possível o registro quando há identidade entre a descrição do título e a da transcrição anterior.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso, com a observação, no entanto, de que a matrícula deve ser bloqueada, de ofício.

É o relatório.

O recurso deve ser provido.

Conquanto seja louvável a preocupação do Oficial do Registro de Imóveis e da Juíza Corregedora Permanente, no sentido de evitar a quebra da especialidade objetiva e a possibilidade de sobreposição de áreas, por conta da descrição precária do imóvel, o fato é que a negativa de registro baseia-se em entendimento pretérito do CSM. A orientação atual é no sentido de que, havendo identidade entre a descrição do título e da matrícula – ou da transcrição –, deve-se possibilitar o registro, sem necessidade, aliás, de bloqueio da matrícula a ser criada.

Como lembra Alyne Yumi Konno (Registro de Imóveis - Teoria e Prática, Memória Jurídica, p. 20/21), tem-se admitido a mitigação da especialidade a fim de não obstar o tráfego de transações envolvendo imóveis, permitindo-se a manutenção de descrições imprecisas, constantes de antigas transcrições, quando da abertura da matrícula, desde que haja elementos mínimos para se determinar a situação do imóvel, e que ele seja transmitido ou onerado por inteiro, ou seja, desde que a nova matriz a ser aberta o abranja por inteiro.

Nos autos do processo CG nº 1241/96, o então Juiz Auxiliar da Corregedoria Francisco Eduardo Loureiro, hoje Desembargador, aprofundou o exame da mitigação da especialidade:

Não se nega, portanto, a possibilidade de ser descerrada matrícula com exata coincidência com o registro anterior, em que pese a ausência de medidas perimetrais e da área de superfície. O que não se admite é a criação de nova unidade imobiliária contendo descrição perfeita, por fusão de matrículas, quando um dos imóveis unificandos não dispõe de todas as medidas tabulares. Em termos diversos, imóvel com figura imprecisa não pode gerar, por fusão ou desmembramento, nova unidade com figura e descrição precisas.

... Logo, quando do descerramento de matrícula que abranja a totalidade do imóvel, vale a descrição contida no registro anterior, ainda que imperfeita, desde que suficiente para a identificação do prédio.

Esse entendimento tem sido prestigiado e até ampliado pelo CSM e pela Corregedoria Geral da Justiça, podendo-se citar a Apelação Cível nº 9000002-16.2011.8.26.0296, em que o CSM admitiu o registro mesmo no caso em que a descrição deficiente constava da matrícula e não de transcrição. O que importa é que a descrição do título, ainda que precária, coincida com a do registro de imóveis.

Observo, por fim, que não convém determinar o bloqueio. A abertura da matrícula e a lavratura do registro *stricto sensu* somente estão sendo deferidas por este Conselho. Esses dois atos registrários são válidos e eficazes. Logo, sobre eles não existe nulidade de pleno direito (LRP/1973, art. 214, *caput*) que justifique impedir novas inscrições, para que não haja danos de difícil reparação (art. 214, § 2º). Isto exclui o cabimento do bloqueio. Portanto, competirá ao ofício de registro de imóveis (e, sendo o caso, à corregedoria permanente) verificar no futuro, caso a caso, o cabimento de novos registros e averbações, à medida que esses atos vierem a ser rogados.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

DECLARAÇÃO DE VOTO CONVERGENTE

VOTO Nº 27.400

1. Nestes autos de dúvida inversa, foi interposta apelação contra sentença dada pelo Juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos, e Civil de Pessoas Jurídicas de Guarulhos. Essa sentença “manteve exigência de retificação para que se pudesse proceder à abertura de matrícula e ao registro *stricto sensu* de transmissão de domínio por compra e venda.

2. O eminente Desembargador Relator prove à apelação para que, reformada a sentença, se afastem os óbices levantados e se proceda à abertura de matrícula e ao registro *stricto sensu* da dação em pagamento.

A descrição do imóvel, tal como posta na matrícula em exame, não tem o rigor que hoje se considera adequado para atender, de forma cabal, o princípio da especialidade. Entretanto, a imperfeição não chega ao extremo de impedir, por completo, a identificação do imóvel, pois traz elementos mínimos que permitam localizá-lo.

Por outro lado, o título causai sob análise (*i. e.*, a dação em pagamento) diz respeito ao imóvel como um todo, ou seja, a descrição contida no título coincide com aquela que consta da matrícula.

Nessas condições – coincidência entre as descrições do imóvel postas na matrícula e no título causal, de um lado, e disposição sobre o todo do imóvel, de outro –, não há razão para exigir retificação antes de abrir a matrícula e proceder ao registro *stricto sensu* da dação em pagamento. Nesses específicos atos registrários, no caso concreto, o imóvel está descrito de forma clara, inequívoca e inconfundível, e não há ofensa ao disposto na LRP/1973, arts. 176, §1º, II, 3, a, 225, § 2º, e 229.

Esta, aliás, é a posição da doutrina:

“Descrição lacunosa, imprecisa ou deficiente, não obstante necessite de aperfeiçoamento a ser realizado por meio de retificação, desde que permitida sua compreensão acerca da localização e sua individualização perante outros, não obsta a abertura da matrícula, a fim de não prejudicar a eficácia do registro e da presunção, ainda que relativa, de sua veracidade estabelecida com o registro precedente. [...] Do mesmo modo, não se pode dar entendimento diverso às matrículas de imóveis, com descrições precárias, abertas na vigência da atual Lei de Registros Públicos, alienados como um todo, com anteriores atos de registro que tiveram regular ingresso no assento predial. Há que se permitir o seu prosseguimento até que outros atos ou hipóteses, como os acima alinhados [transmissão de parte do imóvel, parcelamento do solo, instituição de condomínio edilício], venham exigir a devida retificação com esteio no art. 213 e ss. da Lei 6.015/1973.” (Fioranelli, Ademar. Matrícula no Registro de Imóveis - Questões Práticas. In: Yoshida, Consuelo *et alii* (coord.). Direito Notarial e Registral Avançado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 304).

A propósito, este Conselho Superior da Magistratura já decidiu que:

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de compra e venda com descrição idêntica à contida na matrícula – Necessidade de aperfeiçoamento da descrição que não impede sua individualização – Princípio da Especialidade Objetiva atendido – Existência de registros anteriores baseados na mesma descrição – Ausência de prejuízo a terceiros – Princípio da Fé Pública – Recurso provido. (Apel. Cív. 0013406-84.2010.8.26.0278, j. 13.12.2012)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de Adjudicação – Necessidade de se inventariar a totalidade dos bens havidos em comunhão no casamento – Universalidade de direitos – Necessidade de aperfeiçoamento da descrição que não impede sua individualização – Princípio da Especialidade Objetiva atendido – Existência de registros anteriores baseados na mesma descrição – Ausência de prejuízo a terceiros – Princípio da Fé Pública – Recurso não provido. (Apel. Cív. 0002532-60.2011.8.26.0648, j. 7.2.2013)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de inventário e partilha – Dúvida prejudicada – Irresignação parcial configurada – Exibição tardia da certidão atualizada da matrícula do bem imóvel – Inadmissibilidade – Ofensa ao princípio da especialidade objetiva inócua – Coincidência entre as descrições do título e da matrícula a informar a abertura de uma nova (artigo 229 da Lei nº 6.015/1973) – Recurso não conhecido. (Apel. Cív. 9000002-16.2011.8.26.0296, j. 23.5.2013)

Contudo, não convém determinar o bloqueio. A abertura da matrícula e a lavratura do registro *stricto sensu* somente estão sendo deferidas por este Conselho. Esses dois atos registrários são válidos e eficazes. Logo, sobre eles não existe nulidade de pleno direito (LRP/1973, art. 214, caput) que justifique impedir novas inscrições, para que não haja danos de difícil reparação (art. 214, § 2º). Isto exclui o cabimento do bloqueio. Portanto, competirá ao ofício de registro de imóveis (e, sendo o caso, à corregedoria permanente) verificar, no futuro, caso a caso, o cabimento de novos registros e averbações, à medida que esses atos vierem a ser rogados.

3. Ante o exposto, dou provimento ao recurso, para que se proceda à abertura de matrícula e ao registro *stricto sensu* da transmissão de domínio por compra e venda, sem determinação de bloqueio.

ARTUR MARQUES DA SILVA FILHO, Presidente da Seção de Direito Privado

DECLARAÇÃO DE VOTO VENCEDOR

VOTO Nº 19.330

Registro de Imóveis. Recurso contra decisão que negou o registro de escritura de compra e venda com a respectiva abertura de matrícula – Descrição suficiente do imóvel, apta a identificá-lo e

coincidente com a transcrição anterior – Possibilidade de registro sem necessidade de bloqueio da matrícula – Inteligência dos artigos 214 e 225 da Lei de Registros Públicos. Recurso provido.

1. Cuida-se de apelação contra decisão proferida pelo Juízo Corregedor Permanente do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e Interdição e Tutela da Comarca de Itaquaquecetuba, que negou registro de escritura de compra e venda de imóvel em razão da precariedade da descrição do imóvel.

É o relatório.

2. Respeitado entendimento do Excelentíssimo Desembargador Relator Corregedor Geral da Justiça, é mesmo o caso de provimento do recurso, mas sem a determinação das “providências necessárias para bloqueio da matrícula até sua regularização”. Apenas no tocante a esse ponto, ousou discordar, *data venia*.

Em primeiro lugar, a determinação em questão contradiz o disposto na fundamentação do respeitável voto (p. 2), a saber: “a orientação atual é no sentido de que, havendo identidade entre a descrição do título e da matrícula - ou da transcrição -, deve-se possibilitar o registro, **sem necessidade, aliás, de bloqueio da matrícula a ser criada**” (grifei)

Com efeito, inexistem nulidades de pleno direito a permitir o bloqueio da matrícula com fundamento no artigo 214 da Lei 6.015 de 1973.

Se o registro do título está sendo permitido justamente porque há elementos suficientes para identificação do imóvel (em atenção ao disposto no artigo 225 da Lei 6.015) e este será transferido por inteiro, não faz sentido bloquear a nova matrícula para regularização.

Esta deverá ser buscada, se o caso, em atenção aos futuros novos registros e/ou averbações, especialmente quando não se tratar de transmissão ou oneração **por inteiro**.

De fato, se houver nova transmissão semelhante à atual (por inteiro e com descrição no título idêntica à constante da matrícula), não se vê como impedir eventual registro, pelo mesmo fundamento adotado no voto do Ilustre Relator.

Por epítome, havendo descrição suficiente do imóvel, apta a identifica-lo e coincidente com a transcrição anterior, possível o registro sem necessidade de bloqueio da matrícula, nos termos do disposto nos artigos 214 e 225 da Lei de Registros Públicos.

3. Ante o exposto, pelo animo esposado, pelo meu voto, dá-se provimento ao recurso.

Ricardo Anafe, Presidente da Seção de Direito Público

(Data de registro: 17.09.2014)