

Dados Básicos

Fonte: 70054693676

Tipo: Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 29/08/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:12/09/2013

Estado: Rio Grande do Sul

Cidade: Porto Alegre

Relator: Liége Puricelli Pires

Legislação: Lei nº 6.015/73.

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA O REGISTRO. A individualização do imóvel e sua coincidência com o registro anterior são requisitos indispensáveis para que se assegure o encadeamento objeto dos atos registrais, resguardando a segurança e a certeza que devem informar os atos do Registro de Imóveis. Se os documentos acostados aos autos não são hábeis a uma perfeita identificação do imóvel, na medida em que o mesmo se encontra dentro de um todo maior sem a devida individualização, nos termos da Lei dos Registros Públicos, é de ser mantida a sentença que julgou improcedente a dúvida inversa suscitada contra impugnação lançada pelo Oficial de Registro de Imóveis. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70054693676 (Nº CNJ: 0193994-32.2013.8.21.7000) – DÉCIMA SÉTIMA
CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE PORTO ALEGRE

Apelante: Marcelo Braga Leitão

Apelada: Carmen Lucia Florentino Damasceno

Apelada: Carmen Lucia Berger Saldanha

Apelado: Hildo Alexandre Berger Saldanha

Apelada: Ieda Berger Saldanha

Relatora: Liége Puricelli Pires

Data de Julgamento: 29/08/2013

Publicação: Diário da Justiça do dia 12/09/2013

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA O REGISTRO.

A individualização do imóvel e sua coincidência com o registro anterior são requisitos indispensáveis para que se assegure o encadeamento objeto dos atos registrais, resguardando a segurança e a certeza que devem informar os atos do Registro de Imóveis. Se os documentos acostados aos autos não são hábeis a uma perfeita identificação do imóvel, na medida em que o mesmo se encontra dentro de um todo maior sem a devida individualização, nos termos da Lei dos Registros Públicos, é de ser mantida a sentença que julgou improcedente a dúvida inversa suscitada contra impugnação lançada pelo Oficial de Registro de Imóveis.

APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento ao apelo.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores DES.^a ELAINE HARZHEIM MACEDO (PRESIDENTE E REVISORA) E DES. GELSON ROLIM STOCKER.

Porto Alegre, 29 de agosto de 2013.

DES.^a LIÉGE PURICELLI PIRES, Relatora.

RELATÓRIO

DES.^a LIÉGE PURICELLI PIRES (RELATORA)

Trata-se de ação de retificação de registro de área de imóvel ajuizado por MARCELO BRAGA LEITÃO, objetivando o acesso registral de escritura pública de doação com reserva de usufruto, onde constam Olinda Amaral Braga e Arialdo Arsênio Braga como doadores, tendo por objeto a casa de madeira localizada na rua Florinda nº 204, interior 5, integrante de um todo maior constante da transcrição nº 49.288, fl. 178, livro 3-AP, do Ofício Imobiliário da 2ª Zona.

O magistrado “a quo” julgou improcedente a dúvida.

Irresignado, apelou Marcelo Braga Leitão (fls. 189-191) sustentando que estão presentes os requisitos ensejadores do registro de modo a habilitar o proprietário de direito no Ofício competente, porquanto cumpridas as exigências do referido Ofício Imobiliário e perfeitamente individualizado o lote.

Os autos vieram a esta Corte e o Procurador de Justiça opinou pelo não conhecimento do apelo, por ausência de preparo. Superada a preliminar, opinou pelo desprovimento do recurso.

Registro que foi observado o disposto nos artigos 549, 551 e 552 do CPC, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

VOTOS

DES.^a LIÉGE PURICELLI PIRES (RELATORA)

Conheço do recurso, pois presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

De início, rejeito a preliminar de não conhecimento do recurso por ausência de preparo, porquanto o ora apelante é beneficiário da assistência judiciária gratuita, conforme decisão da fl. 95.

No mérito, adianto que não merece provimento o recurso.

De acordo com a inicial, o requerente objetiva a determinação judicial para o registro de escritura pública de doação com reserva de usufruto outorgada por Olinda Amaral Braga e Arialdo Arsênio Braga, datada de 19/03/1990, tendo por objeto uma casa de madeira

localizada na rua Florinha nº 204, interior 05, Bairro Cavalhada, nesta Capital, imóvel que integra um todo maior transcrito na matrícula nº 49.288 do Registro de Imóveis da 3ª Zona desta Capital.

Ocorre que o imóvel referido se encontra dentro de um todo maior, sem a devida individualização, e os documentos acostados aos autos não são hábeis a uma perfeita identificação do imóvel.

Tendo em vista a circunstância de o parecer do Ministério Público de Primeiro Grau, da lavra da Promotora Denise Maria Duro Reis, ter abordado com percuciência o âmbito da lide posta em juízo, inclusive com análise detalhada da prova colhida nos autos, peço vênica para adotar os fundamentos do parecer como razão de decidir do presente julgado, até em atenção à garantia fundamental da celeridade jurisdicional, estabelecida no art. 5º, LXXVIII, da CRFB/88:

“Em princípio, a situação ora apresentada é de que numa área inicial foram efetuados sucessivos desmembramentos, sendo que, quando da aquisição, em 1954, já existiam edificações e, posteriormente, foram construídos os oitos prédios que se referem aos terrenos encravados, estando dentre eles o objeto do presente feito.

A toda evidência, a situação trazida aos autos é de que, embora integrante de um todo maior transcrito sob o n.º 49.288, fl. 178, Livro n.º 03 AP, do Registro de Imóveis da 2ª Zona, os lotes se encontram perfeitamente individualizados, com edificações e lotações individual perante o Cadastro Fiscal da Municipalidade, não tendo o registro ora postulado o condão de ampliar o desmembramento já implantado, através de sucessivos desdobres.

A situação, assim, como quer o suscitante, é consolidada a longa data, não havendo outra solução senão a regularização cadastral, mormente pelo fato de que da área de origem já teriam sido desdobrados os lotes ora cadastrados sob os n.ºs. 162, 172, 180, 190, 200, 208 e 204 interior 1.

Todavia, para o registro de qualquer título no fólho real, exige-se a observância do princípio da especialidade objetiva, que reclama o respeito e a reverência formal à descrição existente no fólho, o que, segundo se entende, estaria a justificar a exigência formulada pela suscitada, vale saber: de apresentação de planta em que sejam assinalados os destaques e a área remanescente.

Dispõem os artigos 222 e 225 da Lei dos Registros Públicos:

‘Art. 222. Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou o escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, número e cartório.’

‘Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos atos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos e confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes, e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.’

(...)

‘§ 2º. Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com o registro anterior.’

Os citados dispositivos legais consagram os princípios da continuidade e da especialidade, sendo que a individualização do imóvel e sua coincidência com o registro anterior são requisitos indispensáveis para que se assegure o encadeamento objetivo dos atos registrares, resguardando a segurança e a certeza que devem informar os atos do Registro de Imóveis.

É inarredável, portanto, que tanto as partes como o objeto do negócio (o imóvel) estejam perfeitamente determinados, identificados e particularizados, para que o registro reflita com exatidão o fato jurídico que o originou, mantendo em relação ao assento anterior solução de continuidade.

Afrânio de Carvalho leciona que ‘o requisito registral da especialização do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa sua descrição como corpo certo, sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro.’

A atitude da serventia, portanto, atende, de forma esmerada, às disposições legais que norteiam a matéria, sendo que não é dado ao registrador dispensar formalidades essenciais aos atos registrários, em especial quando se trata de ato jurídico que tenha por objeto área integrante de um todo maior, que impõe a necessidade de prévia averbação do remanescente, muito embora sequer se cogite de qualquer aprovação por parte da Municipalidade.

A disposição normativa invocada pela serventia – artigo 529, inciso IV, do CNRR –, parece bem abarcar a situação evidenciada nos autos, autorizando o registro dos atos que importarem em

formalização de parcelamento de fato, desde que presente a situação já individualizada perante a Municipalidade e desde que não provenham de loteamento irregular (situação essa presente nos autos, porquanto se está diante de desmembramento sem qualquer alteração do plano viário).

Assim, não se afigura necessária qualquer autorização municipal ou aprovação de projeto, consoante dispõe o referido artigo em seu 'caput', o que não significa, contudo, que deva à serventia dispensar certas exigências que se afiguram necessárias para o controle da disponibilidade, mormente tendo em vista que não se está a esgotar o conteúdo da transcrição, restando outros lotes filiados ao registro de origem e na propriedade dos doadores, o que, segundo entende a signatária, estaria a recomendar um mínimo de cautela no sentido de que se apresentasse a planta, senão do todo, ao menos da área remanescente em poder dos doadores e da ora transferida ao donatário, de forma que se possibilitasse que, juntamente com o registro perante a circunscrição atual, já se determinasse a averbação à margem do registro filiado à 2ª Zona do remanescente, que servirá para futuros registros.

O levantamento apresentado pelo suscitante, além de não conter qualquer procedência, sequer permitiria qualquer controle da exatidão dos dados referentes a cada um dos lotes desdobrados, porquanto mera análise da metragem de frente do lote objeto do título ora apresentado, assim como do constante na guia de IPTU, já há divergência em relação ao dado assentado na escritura pública.

Ora, não se está a exigir, como já se salientou, qualquer aprovação da Municipalidade ou diligência que não esteja prevista na CNRR, mas tão somente a verificação da correção dos dados assentados no título, de modo a permitir que o desdobre se efetue sem ultrapassar a força do registro de origem ou mesmo que venha a exigir posterior ação de retificação para adequação das metragens.

É certo que atos anteriores à edição da Lei n.º 6.766/79, bem como da própria Lei dos Registros Públicos não exigiam tais minúcias, todavia, para a inauguração matricial, já sob o império da Lei n.º 6.015/73, é de rigor que se faça constar a perfeita individualização do imóvel, com todas as suas características, e se acaso se cuide de desdobre e não esteja na escritura descrita a fração remanescente, que primeiramente assim se efetue, colhendo-se na planta a assinatura dos confrontantes, não negando o direito à propriedade e sim garantindo o controle de qualificação dos títulos para que, uma vez tendo ingresso no Registro, e, portanto, com repercussão na órbita dos direitos de terceiros já registrados, possa dele emergir toda a eficácia que lhe é própria.

A questão, portanto, não diz com a exigência de formalidades inerentes aos desmembramentos de solo urbano ou mesmo desdobres e sim com a apresentação de elementos que permitam seja conferido o remanescente e devidamente averbado, o que, a toda evidência, representa uma forma de retificação indireta, a exigir a providência apontada pela serventia. Para a conferência da disponibilidade, é necessário o procedimento retificatório, às avessas, já que haveria o desfalque e o registro do título formalizado.

Ao parecer anteriormente lançado, que se tivesse sido acolhido, não teria originado esse processo anômalo, conquanto se trate de dúvida inversa – pretensão de registro do título – onde não comportaria citação ou contraditório, apenas se acrescenta que não é possível, nesta esfera administrativa, acatar a pretensão deduzida, eis que ofende os princípios de especialidade, disponibilidade objetiva, conquanto o título contenha descrição divergente do que consta do registro, revelando-se, ainda, que a área se acha devidamente ocupada, não sendo passível, a esta altura, deferir a pretensão nesta esfera administrativa.”

Tanto basta para negar provimento ao apelo.

Com tais considerações, nego provimento ao apelo.

É como voto.

DES.^a ELAINE HARZHEIM MACEDO (PRESIDENTE E REVISORA) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GELSON ROLIM STOCKER - De acordo com o(a) Relator(a).

DES.^a ELAINE HARZHEIM MACEDO - Presidente - Apelação Cível nº 70054693676, Comarca de Porto Alegre: "À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO APELO."

Julgador(a) de 1º Grau: ANTONIO C A NASCIMENTO E SILVA.