



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0010422-67.2013.8.26.0361

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 16/10/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Mogi das Cruzes (2º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – PRETENSÃO DE REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA – DESCRIÇÃO PRECÁRIA DO IMÓVEL NA TRANSCRIÇÃO DE ORIGEM – NECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO – INCONGRUÊNCIA ENTRE A DESCRIÇÃO DO TÍTULO E O ASSENTO IMOBILIÁRIO – QUEBRA DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA – RECURSO DESPROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 0010422-67.2013.8.26.0361**, da Comarca de **Mogi das Cruzes**, em que são apelantes **MOMOKO NISHIOKA e MAURÍCIO COELHO DE MELLO**, é apelado **2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “**NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U.**”, de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

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

São Paulo, 16 de outubro de 2014.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 0010422-67.2013.8.26.0361

Apelantes: Momoko Nishioka e Maurício Coelho de Mello

Apelado: 2º Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes

Voto nº 34.097

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – PRETENSÃO DE REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA – DESCRIÇÃO PRECÁRIA DO IMÓVEL NA TRANSCRIÇÃO DE ORIGEM – NECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO – INCONGRUÊNCIA ENTRE A DESCRIÇÃO DO TÍTULO E O ASSENTO IMOBILIÁRIO – QUEBRA DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA – RECURSO DESPROVIDO.

Momoko Nishioka e Maurício Coelho de Mello interpuseram recurso administrativo contra, a r. sentença

que manteve a recusa de registro de formal de partilha, que atribuía, à primeira – casada com o segundo – os direitos contratuais, com eficácia real, referentes a dois lotes de terreno sob os números 315 e 316, da quadra 12, do loteamento Jardim Universo, inscritos no 1º Oficial do Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, sob nº 53, Livro 8-C, averbação 117.

A recusa baseou-se no fato de que a descrição dos dois lotes, tal como feita no formal de partilha, não se coaduna com a certidão oriunda do 1º Oficial do Registro de Imóveis. Além disso, por se tratar de loteamento bastante antigo – 1952 –, não há memorial descritivo dos lotes, mas apenas planta do parcelamento. Dessa maneira, não é possível aferir as medidas laterais e dos fundos, nem a angulação dos vértices, o que demanda retificação.

Os apelantes afirmam que o título foi regularmente expedido, de acordo com as prescrições legais à época em que feita a partilha. Dizem que possuem direito adquirido ao registro do título e lembram que, após suscitada a dúvida, juntaram outras certidões, relativas ao imóvel.

É o relatório.

O registro do formal de partilha, tal como pretendido, feriria os princípios da legalidade e da especialidade objetiva.

Quanto ao primeiro princípio, o da legalidade, ele seria ferido caso se adotasse o entendimento de ser possível o registro desconsiderando-se as prescrições legais atuais. Vale dizer, haveria ferimento se aceita a tese de direito adquirido, defendida pelos recorrentes.

No sistema dos registros públicos vige o princípio *tempus regit actum*, segundo o qual, na qualificação do título, incidem as exigências contemporâneas ao registro, e não as que vigoravam quando de sua lavratura. Pouco importa, assim, que o formal de partilha fosse regular ao tempo em que expedido. Para ser registrado, precisaria se adequar à legislação em vigor no momento do registro.

No que respeita ao princípio da especialidade objetiva, ele apenas seria respeitado se o título descrevesse o imóvel tal como no assento e, também, se esse assento contivesse perfeita individualização do bem.

Para Afrânio de Carvalho, o princípio da especialidade do imóvel significa a sua descrição como corpo certo, a 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 (Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6015/73, 2ª ed., Rio de Janeiro, 1977, p. 219). Por isso, o imóvel deve estar perfeitamente descrito no título objeto de registro de modo a permitir sua exata localização e individualização, não se confundindo com nenhum outro.

Narciso Orlandi Neto, ao citar Jorge de Seabra Magalhães, lembra que “as regras reunidas no princípio da especialidade impedem que sejam registrados títulos cujo objeto não seja exatamente aquele que consta do registro anterior. É preciso que a caracterização do objeto do negócio repita os elementos de descrição constantes do registro” (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, Juarez de Oliveira, pág. 68).

É certo que caberia mitigação no princípio da especialidade, caso o título – formal de partilha – espelhasse a antiga transcrição. Mas nem isso ocorre no caso. Enquanto a certidão oriunda do 1º registro de Imóveis menciona dois lotes de terreno, o formal de partilha, ao tratar de deles, discrimina-os como um só imóvel, não obstante a ausência de qualquer procedimento de unificação. E, mais, como ressalta o Oficial, traz medidas laterais inéditas, que não constam do assento.

A situação não melhora com os documentos trazidos no curso do processo, que, de mais a mais, não integram o título e, portanto, não podem ser admitidos.

Por meu voto à vista do exposto, nega-se provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 27.10.2014)