



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 2014.081682-2

Tipo Acórdão TJSC

Data de Julgamento: 12/03/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 27/03/2015

Cidade: Navegantes

Estado: Santa Catarina

Relator: Raulino Jacó Brüning

Ementa

PROCESSO ADMINISTRATIVO DE DÚVIDA DEFLAGRADO POR OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS. DISCORDÂNCIA DO INTERESSADO ACERCA DA EXIGÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL JUNTO À MATRÍCULA ORIGINÁRIA. VIA PÚBLICA QUE CORTA O IMÓVEL. NECESSIDADE DE ABERTURA DE MATRÍCULAS DIVERSAS PARA REALIZAÇÃO DO REGISTRO. PRINCÍPIOS DA UNITARIEDADE MATRICIAL E DA ESPECIALIDADE REGISTRAL. EXEGESE DO § 1º, I E II, ITEM 3, DO ARTIGO 176 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. REGULARIZAÇÃO QUE SE IMPÕE. PROCEDÊNCIA DA SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Apelação Cível n. 2014.081682-2, de Navegantes

Relator: Des. Raulino Jacó Brüning

Órgão Julgador: Primeira Câmara de Direito Civil

Julgado em: 12/03/2015

Juiz Prolator: Marcos D'Avila Scherer

EMENTA: PROCESSO ADMINISTRATIVO DE DÚVIDA DEFLAGRADO POR OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS. DISCORDÂNCIA DO INTERESSADO ACERCA DA EXIGÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL JUNTO À MATRÍCULA ORIGINÁRIA. VIA PÚBLICA QUE CORTA O IMÓVEL. NECESSIDADE DE ABERTURA DE MATRÍCULAS DIVERSAS PARA REALIZAÇÃO DO REGISTRO. PRINCÍPIOS DA UNITARIEDADE MATRICIAL E DA ESPECIALIDADE REGISTRAL. EXEGESE DO § 1º, I E II, ITEM 3, DO ARTIGO 176 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. REGULARIZAÇÃO QUE SE IMPÕE. PROCEDÊNCIA DA SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2014.081682-2, da Comarca de Navegantes (2ª Vara Cível), em que é apelante Ude Fritzke, e apelado Ofício de Registro Civil Títulos e Documentos e Registros de Imóveis da Comarca de Navegantes:

A Primeira Câmara de Direito Civil decidiu, por votação unânime conhecer do recurso e negar-lhe provimento. Custas legais.

O julgamento, realizado no dia 12 de março de 2015, foi presidido por este Relator e dele participaram os Desembargadores Sebastião César Evangelista e Gerson Cherem II.

Florianópolis, 12 de março de 2015.

Raulino Jacó Brüning, PRESIDENTE E RELATOR

RELATÓRIO

Adoto o relatório da r. sentença de fls. 78/79, da lavra do Doutor Marcos D'Avila Scherer, por refletir fielmente o contido no presente feito, *in verbis*:

Trata-se de suscitação de dúvida apresentada pela Registradora do Registro Civil, Títulos e Documentos e Registro de Imóveis desta Comarca de Navegantes, pelos fatos e fundamentos expostos na inicial de fls. 02/06, que, por brevidade, tornam-se parte integrante do presente *decisum*.

A exigência, em suma, trata da necessidade de se regularizar a descrição do imóvel junto à matrícula originária, haja vista a existência de via pública, determinando a abertura de duas matrículas diversas, dentro outras exigências.

Manifestação da parte interessada às fls. 29/40.

O Ministério Público manifestou-se pelo acolhimento da suscitação, com a procedência das exigências feitas pela Oficial Registradora (fl. 78).

Acresço que o Magistrado *a quo* acolheu a presente suscitação de dúvida, nos seguintes termos:

Ante o exposto, ACOLHO a presente suscitação de dúvida para julgar procedente a exigência lançada pela Oficial Registradora.

Custas pelo interessado (art. 207, LRP) (fl. 79).

Inconformado com o *decisum*, Ude Fritzke apela, visando à reforma da decisão recorrida (fls. 95/108). Defende, preliminarmente, a impossibilidade de lavratura de notas de exigências sucessivas, com afronta ao art. 768 do CNCGJ. No mérito, postula a reforma da sentença a fim de que seja julgada improcedente a suscitação de dúvida, determinando-se que o oficial do Registro de Imóveis: (a) promova a regularização da descrição do imóvel, ou (b) cancele a atual matrícula com a abertura de duas novas, individualizadas, sem que ao proprietário seja atribuído qualquer ônus.

Contrarrazões às fls. 115/123.

A douta Procuradoria-Geral da Justiça, em parecer lavrado pela Dra. Eliana Volcato Nunes, opinou pelo conhecimento e desprovimento do recurso de apelação (fls. 151/154).

VOTO

O recurso é tempestivo (fls. 92 e 94) e munido de preparo (fl. 109).

1. Suscitação de Dúvida

No procedimento de registro de imóveis, o Oficial de Registro, ao fazer a análise formal do título apresentado pelo interessado, verificará se todas as exigências legais foram supridas. Na falta de alguma, o registrador deverá apontar ao interessado quais são aquelas que ainda necessitam ser satisfeitas.

Se o interessado não aceitar as exigências do oficial e insistir no procedimento, a *suscitação de dúvida* é o caminho legal para submeter a controvérsia ao Poder Judiciário. Nas palavras de Walter Ceneviva “*dúvida define o procedimento administrativo, pelo qual o serventário submete à decisão judicial, a pedido do interessado, a exigência apresentada por aquele e não satisfeita por este*” (CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 417). Encontra-se regulada nos artigos 198 a 207, da Lei 6.015/1973.

Em relação ao procedimento, Nicolau Balbino Filho discorre:

No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais observar uma série de exigências da lei, a respeito de solenidades de que se devem revestir os diferentes títulos imobiliários. A dúvida é o caminho legal de submeter à apreciação judicial as exigências formuladas pelos oficiais, nos títulos apresentados a registro, quando o interessado se recusa ou se julga impossibilitado de satisfazê-las. É, portanto, um procedimento administrativo. A dúvida somente será suscitada a requerimento do interessado. O oficial anotará no protocolo, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida. Após, certificar, no título, a prenotação e a suscitação de dúvida, rubricará todas as folhas. Em seguida dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente no prazo de quinze dias. O juízo competente será o da Vara de Registros Públicos (BALBINO

FILHO, Nicolau. *Registro de Imóveis: doutrina, prática e jurisprudência*, 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 71).

No caso, Fernanda Schnaider, registradora do Registro Civil, Títulos e Documentos e Registro de Imóveis da Comarca de Navegantes/SC, ao analisar a escritura pública de doação com reserva de usufruto vitalício reversível apresentada por Ivo Fritzke e Cecília Goedert Fritzke em favor de Ude Fritzke e Cristina Kleine Fritzke, exigiu-lhes que o imóvel matriculado sob o n. 16.044, objeto da doação, fosse regularizado para atender aos padrões estabelecidos nos artigos 225 e 176, § 4º, ambos da Lei dos Registros Públicos, tendo em vista que, por ser o imóvel cortado por uma via pública, conforme descrição tabular, necessário que fosse registrado em duas matrículas, em respeito aos princípios da unitariedade matricial e da especialidade registral.

Ude Fritzke, por outro lado, sustenta que todas as exigências solicitadas pela oficial foram cumpridas, de forma que, após a reanálise do título, novas exigências foram feitas sem que houvesse qualquer alteração na situação de fato ou de direito que as justificassem. Assim, alega a impossibilidade de exigências sucessivas, porquanto causam insegurança e descrédito com a qualidade da atividade prestada pelos Registros.

De outro norte, afirma que: a descrição tabular do imóvel não ofende o princípio da especialidade, haja vista que corresponde à realidade; não pode ser onerado por fato que o Poder Público deu causa, pois, conforme certidão de domínialidade pública juntada à fl. 25, foi o Município de Luís Alves que promoveu a abertura da via pública há mais de 50 anos; e a matrícula atual teve origem na unificação de áreas, realizada pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí, que anteriormente estavam divididas em duas matrículas (n. 10.041, Livro 3-F e 23.777, Livro 3-N), não podendo ser agora responsabilizado pelo equívoco do registrador.

2. Delimitação da dúvida e Julgamento

Registra-se inicialmente, que não cabe a esta Corte de Justiça analisar questões sobre o procedimento adequado para que o interessado, eventualmente, possa cumprir as exigências feitas pela Oficial. É que, neste momento, a presente *suscitação de dúvida* cinge-se à não conformação de Ude Fritzke com a exigência feita pela Registradora. Dúvidas posteriores e não afetas ao tema (responsabilidade pelas despesas do ato) deverão ser tratadas em demanda própria.

No que tange à questão levantada como preliminar, de *“impossibilidade de exigências sucessivas”*, não merece prosperar. A Oficial procedeu no exato cumprimento de sua função, pois, ao verificar que o imóvel não estava adequado às exigências previstas na Lei dos Registros Públicos, requereu a devida complementação, ainda que não a tenha realizado de plano. Caso assim não procedesse, estaria agindo de forma omissa/irregular e sujeito às penalidades subsequentes.

Verifica-se que, conforme certidão do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Gaspar, datada de 11/9/2001, trata-se de um imóvel matriculado sob o n. 16.044, que tem a seguinte descrição tabular:

Um terreno situado no lugar Braço Serafim, zona rural do município de Luís Alves, contendo a área de 190.640,00m², fazendo frente em linha sinuosa de 339,00 metros com o ribeirão Serafim; fundos em 260,00 metros com terras de Antoninho Hergert Baptista; extremando do lado direito em duas linhas, a partir da frente, a 1ª em linha sinuosa de 75,00 metros com a estrada Braço Dauer e a 2ª de 750,00 metros com terras de José Lino Momm e Marcos Fritzke e do lado esquerdo em 915,00 metros com terras de Alvim Koegler, **cortado pela estrada geral do Braço Serafim** (fl. 8) (Grifo acrescido).

Extraí-se da descrição que o imóvel é cortado por uma via pública. Em decorrência da existência da estrada, que é considerada bem público de uso comum do povo (inciso I do artigo 99 do Código Civil), o imóvel passou a ser formado por duas glebas distintas, sendo imperativa, portanto, a sua separação. Sobre o tema, transcrevo parte da postagem realizada pelo especialista Eduardo Agostinho de Arruda Augusto:

Qualquer trabalho técnico de agrimensura a ser utilizado no registro imobiliário (retificação, parcelamento, unificação, usucapião, etc.) **não poderá incluir qualquer tipo de área pública na descrição do imóvel privado**, mesmo que nunca tenha havido processo expropriatório, sob pena de ser qualificado negativamente, pela inviabilidade jurídica do ingresso dessa nova descrição na matrícula do imóvel.

A completa separação dos bens públicos dos bens privados é de suma importância para o registro imobiliário, uma vez que, sendo ele garantidor do direito de propriedade privada, não pode gerar informações dotadas de fé pública que diga ser privado o que obviamente é público. Isso desvaloriza a presunção de veracidade do dado registrado e, conseqüentemente, diminui a segurança jurídica da propriedade privada, gerando graves conseqüências para o Estado Democrático de Direito.

Por esse motivo, o registrador deve averiguar com muita atenção se, na área descrita no levantamento técnico como sendo o imóvel privado, existem ou não bens públicos em seu interior, competindo-lhe, sempre quando identificar essa situação, exigir a correção do levantamento técnico para que seja separada, com precisão, a coisa pública do patrimônio particular (disponível em: <http://eduardoagosto-irib.blogspot.com.br/2010/05/separacao-dos-bens-publicos-dos-bens.html>, acessado em 06/02/2015).

Nos termos do § 1º do artigo 176 da Lei dos Registros Públicos, a cada imóvel corresponderá uma matrícula, ou seja, dois imóveis não podem ser registrados em uma única matrícula. É o princípio da unitariedade matricial.

Nesse sentido foi o posicionamento da Promotora de Justiça, Dra. Andrea Gevaerd: “antes do registro, deve ser regularizada a situação, eis que, com a presença de uma via pública cortando o imóvel, ele não pode ser mais considerado unitário, inviabilizando a existência de apenas uma matrícula” (fl. 77).

O princípio da especialidade, por sua vez, também é positivado no mencionado artigo, visa resguardar o registro imobiliário de equívocos que possam confundir as propriedades, causando embaraço à rápida consulta dos títulos. Assim, exige particular cuidado, com a precisa e correta identificação, feita mediante a indicação de suas características, confrontações, área, denominação, localização, etc, ou seja, a sua descrição como corpo certo e individualizado, que o torne heterogêneo a qualquer outro.

Portanto, não proceder a diligência requerida pela suscitante seria uma verdadeira afronta aos princípios da indisponibilidade dos bens públicos, da unitariedade matricial e da especialidade, porquanto um bem público estaria constando na titularidade de um particular, dois imóveis estariam registrados em uma única matrícula e a sua descrição tabular não estaria adequada.

Com efeito, ao ter tomado conhecimento de tal fato, com acerto a Oficial Fernanda Schneider determinou a Udo Fritzke que realizasse a regularização da matrícula em comento, porquanto em desacordo com as regras estabelecidas na Lei dos Registros Públicos.

Ressalta-se que, como destacou o interessado, é assente que o Oficial deve declarar suas exigências de modo exaustivo e, de preferência, em um só ato. A parte não pode ser submetida a exigências sucessivas, porquanto incorreria em evidente prejuízo: teria retardado, imotivadamente, seu direito, por negligência do Oficial. Assim, apenas com base em novas informações é que faculta-se ao delegatário realizar outras exigências para adequar os títulos às necessidades fático-legais. Vejamos o § 6º do artigo 492 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina:

Art. 492. Na impossibilidade de realizar determinado serviço, o delegatário sempre formalizará, **de uma só vez**, a negativa em documento escrito, eletrônico ou em papel com timbre da serventia, do qual deverá constar:

- I – exposição clara e objetiva dos fundamentos da recusa;
- II – identificação do responsável pela análise da solicitação;
- III – indicação do número da guia administrativa e, se for o caso, do protocolo; e
- IV – possibilidade de o interessado requerer a formulação de suscitação de dúvida.

[...]

§ 6º Satisfeitas as exigências, faculta-se ao delegatário, com base nas novas informações, fazer outras exigências para adequar os títulos às necessidades fático-legais.

Entretanto, conforme já afirmado inicialmente – quando afastada a preliminar de “impossibilidade de exigências sucessivas” –, caso a Oficial assim não agisse, estaria sendo condescendente com a omissão/irregularidade e sujeita às penalidades subsequentes. Outrossim, tal inconformismo é insuficiente para amparar a pretensão de um registro irregular.

Em caso semelhante, já se pronunciou este egrégio Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. DESMEMBRAMENTO FÁTICO DO IMÓVEL EM QUATRO ÁREAS DISTINTAS EM RAZÃO DA PASSAGEM DE VIAS PÚBLICAS. NECESSIDADE DE NOVAS MATRÍCULAS. INEXISTÊNCIA DE ERRO DA ÁREA DESCRITA NO REGISTRO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

(...) **no momento em que as vias públicas recortaram a propriedade do autor em quatro parcelas, o terreno deixou de ser uma unidade, passando a ser uma fração**; logo, juridicamente impossível que através da retificação de registro imobiliário seja deferida a divisão do terreno de uma única matrícula em quatro outras novas, haja vista que a secção do imóvel implica individualização das parcelas com novos registros e novas metragens individualizadas, e isso foge totalmente ao instituto da retificação (TJSC, Apelação Cível n. 2009.036583-1, de Ascurra, rel. Des. Saul Steil, j. 25/10/2011) (Grifo acrescido).

AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA. DESMEMBRAMENTO FÁTICO DO IMÓVEL EM DUAS ÁREAS DISTINTAS. NECESSIDADE DE NOVA MATRÍCULA. INEXISTÊNCIA DE ERRO DA ÁREA DESCRITA NO REGISTRO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. SENTENÇA CONFIRMADA.

“Somente há possibilidade jurídica para a propositura de ação de retificação de registro quanto a área

nele mencionada esteja incorreta. **Havendo desmembramento fático da área primitiva em duas outras, incabível se torna a sua permanência sob matrícula única, já que distintos os imóveis e, assim, a retificação não é o meio hábil para a substituição de um registro por outro ou mesmo o seu cancelamento.**" (TJSC, Apelação Cível n. 52.195, de Blumenau, rel. Des. Carlos Prudêncio, j. 08/09/1998) (Grifo acrescido).

Desta forma, correta a decisão singular que julgou procedente a exigência lançada pela Oficial Registradora, não sendo esta suscitação de dúvida meio adequado para a distribuição dos ônus dela decorrentes.

DECISÃO

Ante o exposto, o voto é no sentido de conhecer do recurso de apelação e negar-lhe provimento.

(DJe 27.03.2015)