



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 1096530-55.2014.8.26.0100

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 30/07/2015

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** São Paulo (8º SRI)

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Hamilton Elliot Akel

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – RECUSA DO INGRESSO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – IMÓVEL DESTACADO DE ÁREA MAIOR – APURAÇÃO DE REMANESCENTE NECESSÁRIA PARA PERFEITA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL – ESPECIALIDADE OBJETIVA NÃO OBSERVADA – RECURSO NÃO PROVIDO.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº **1096530-55.2014.8.26.0100**, da Comarca de **São Paulo**, em que são apelantes **SUELI FERREIRA e RENATO BARBOSA PRUDENTE**, é apelado **8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL**.

**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, 30 de julho de 2015.

**ELLIOT AKEL**, RELATOR

Apelação Cível nº 1096530-55.2014.8.26.0100

Apelante: Sueli Ferreira e outro

Apelado: 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

Voto nº 34.236

*REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – RECUSA DO INGRESSO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – IMÓVEL DESTACADO DE ÁREA MAIOR – APURAÇÃO DE REMANESCENTE NECESSÁRIA PARA PERFEITA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL – ESPECIALIDADE OBJETIVA NÃO OBSERVADA – RECURSO NÃO PROVIDO.*

Inconformados com a r. decisão de fls. 104/105, apelam Sueli Ferreira e outro, objetivando o registro de escritura pública de compra e venda de imóvel.

Sustentam, os apelantes, que o imóvel em pauta está delimitado, com exceção de sua frente, em todas as demais medidas perimetrais, pelos imóveis confrontantes, todos regularizados e registrados, originários das mesmas transcrições.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 148).

É o relatório.

Não há de se falar em revelia, por se tratar de instituto exclusivo do processo jurisdicional litigioso, que não se confunde com o procedimento de dúvida, de natureza administrativa, sem partes e, portanto, sem litígio.

No mais, a recusa do Oficial de Registro de Imóveis deve ser mantida.

A parte alienada, constante do título, estava inserida em área maior que já havia sofrido vários outros destaques, o que a tornou imprecisa tanto sob o aspecto quantitativo quanto qualitativo.

Assim, somente por meio da prévia apuração de remanescente será possível recuperar e atender ao princípio da especialidade, aferindo-se, inclusive, se o alienante ainda tinha disponibilidade para alienar a parte constante do título recusado<sup>1</sup>.

Até que isso ocorra, não há como registrar o título.

Este Conselho Superior da Magistratura já decidiu:

*É que o debate, nesta dúvida, refere-se à necessidade de se apurar a figura geodésica do terreno que remanesceu naquela transcrição, após as várias áreas que dele foram destacadas. Trata-se, portanto, de questão relativa à especialidade em seu aspecto qualitativo, não ao quantitativo, este sim apurável mediante o cotejo da soma das áreas destacadas com a área do primitivo terreno. E para apuração do desenho do terreno que sobrou na transcrição nº 23.085 não há necessidade da juntada das certidões das matrículas relativas aos imóveis que dela foram destacados. A discrepância das áreas abordada na sentença referiu-se à diferença da subtração da soma das áreas destacadas da área primitiva, de um lado, com a área acusada na planta da Resolo, questão que não seria dirimida com a juntada das certidões das mencionadas matrículas. E nem se obriga, nesse particular, obscuridade no “decisum”. No mais, o recurso também não vinga. A transcrição nº 23.085 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, feita em 14 de abril de 1937, descreve precariamente o imóvel com área aproximada de 2,5 alqueires (f. 46). Sofreu o terreno nela mencionado vários destaques (f. 48/54). Nessas circunstâncias, necessário se afigura a prévia retificação bilateral do registro para apurar o terreno que remanesceu na primitiva transcrição, em seus aspectos quantitativo e qualitativo, para se saber, em seguida, se ele comporta o imóvel descrito no título levado a registro. Ressalte-se, ainda, que a descrição do terreno na escritura pública que se pretende registrar menciona a Estrada do Ubirajara, que não consta ainda do acervo registrário, e, finalmente, que a apuração do remanescente não pode ser feita apenas com base em planta da Resolo, com dispensa do procedimento de retificação bilateral do registro. Assim, aliás, vem decidindo este Conselho Superior da Magistratura (cfr. Ap. Cív. nºs. 18.999-0/4, 18.735-0/0, 19.166-0/0, 20.555-0/9, 20.603-0/9 e 24.841-0/3). Finalmente, as anteriores aberturas de matrículas referentes a destaques do imóvel objeto da transcrição nº 23.085, feitas em época em que não se considerava ainda a disponibilidade em seu aspecto qualitativo, não legitimam, agora, o descerramento de nova matrícula relativa a outro destaque do primitivo, sabido que um erro pretérito não justifica sua reiteração. Ante o exposto, rejeito a matéria preliminar e nego provimento ao recurso, (a) LUÍS DE MACEDO, Relator e Corregedor Geral da Justiça (CSM, Apelação nº 84.412-0/5, j. 27.12.01).*

Por fim, como visto no precedente acima, eventuais erros pretéritos não justificam nem autorizam sua reiteração. Afinal, erros devem ser retificados e não ratificados.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

**HAMILTON ELLIOT AKEL**, Corregedor Geral da Justiça e Relator

---

<sup>1</sup> Apelações Cíveis 1.103-6/0, 61.876-0/3, 27.849-0/1, 72574-0/0, 79368-0/1, 442-6/9