


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Físico nº: **0009084-88.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Dúvida - Registro de Imóveis**
 Requerente: **Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos e outros**
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal **Nome da Parte Passiva Principal << Nenhuma informação disponível >>**
 << Nenhuma informação disponível >>:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Trata-se de processo de dúvida suscitado pelo senhor Oficial Delegado do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, a requerimento dos interessados João Valdecir Fernandes e sua esposa Clésia Eloisa Lima (folhas 04/05).

Segundo os interessados, “em relação a exigência acerca do desmembramento do imóvel, é possível a cindibilidade do título, para posterior regularização registral.

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (folhas 34 verso).

Nova manifestação dos interessados à folhas 40/41.

É o relatório. Fundamento e decido.

Conforme Auto de Arrematação de folhas 15 (processo em apenso), foi arrematado 50% da parte comercial do imóvel encravado na matrícula 40.924, do CRI de São Carlos, consistente de um bar.

Porém, na matrícula 40.924 não se encontra averbada a parte comercial, constituindo-se apenas de uma casa de moradia. Confira: folhas 23.

Desse modo, para o registro da carta de arrematação se faz necessário averbar a área construída comercial e o desmembramento do imóvel, nos termos do artigo 167, inciso II combinado com o artigo 225, §2º, da Lei 6.015/73.

Lembro que de acordo com o princípio da especialidade, todo o imóvel que seja objeto de registro deve estar perfeitamente individualizado.

Desse modo, a descrição constante na carta de arrematação deve coincidir com aquela que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

consta na matrícula.

Tanto na escritura pública quanto no instrumento particular e nos TÍTULOS JUDICIAIS, devem ser indicados, com precisão os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis.

A caracterização do imóvel constante do título deve coincidir com aquela que consta do registro anterior, sob pena de não ser aceito o seu ingresso no cadastro imobiliário.

Nesse sentido: “carta de arrematação - averbação - impossibilidade do registro - especialidade - alienação judicial CSMSP - Apelação Cível: 072540-0/6 LOCALIDADE: São José dos Campos DATA JULGAMENTO: 28/03/2001 Relator: Luís de Macedo Registro de Imóveis - Dúvida. Carta de arrematação. Título judicial que menciona a existência de benfeitorias. Ausência de averbação.”

Por oportuno, transcrevo trecho do precedente acima citado: “Ora, nestas circunstâncias, como a matrícula nº 99.473 não continha a menor referência a edificações, identificou-se uma desconformidade entre o título causal e os dados constantes de tal assentamento registrário. A carta de arrematação ostenta uma informação nova, alheia ao fôlio real e que obsta o ato de registro pretendido. O princípio da especialidade exprime que há de persistir uma perfeita individualização de todo o imóvel objeto de inscrição, que parte do encadeamento de dados entre os assentamentos registrários e relativo aos elementos descritivos da unidade imobiliária. Em decorrência de tal princípio, como já reconhecido por este E. Conselho (Ap. Cív. nº 28.265-0/3), a sucessividade dos registros exige que, para qualificação positiva de título onde conste a existência de edificação não-averbada, seja promovida a prévia averbação, exigindo-se, para tanto, a exibição de certidão negativa de débito previdenciário e de alvará relativo ao 'habite-se'. Assim, o registro postulado é inviável, eis que pertinente a exigência formulada. Ante o exposto, nego provimento ao recurso interposto. (a) LUÍS DE MACEDO, Relator e Corregedor Geral da Justiça”.

Dito isso, não há como acolher os pedidos formulados às folhas 41. No mais, tais pedidos extrapolam a esfera administrativa.

Diante do exposto, julgo procedente a dúvida, mantendo-se a recusa ao registro ora pretendido. P.R.I.C. Ciência ao MP. Intime-se o senhor Oficial Delegado. Oportunamente, arquivem-se os autos. São Carlos, 29 de junho de 2015. **Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**