



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

SENTENÇA

Processo nº: **3000040-28.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Dúvida - Registro de Imóveis**
 Requerente: **Instituto de Idiomas São Carlos Ltda**

Proc. 1981/13
 4a. Vara Cível
 Corregedoria Permanente
 Registro de Imóveis

Vistos, etc.

Decidindo dúvida suscitada por INSTITUTO DE IDIOMAS SÃO CARLOS S/C LTDA., já qualificado nos autos, observo que inteira razão assiste ao MP, em sua judiciosa manifestação, lançada a fls. 33.

Com efeito, pelo que veio aos autos, não há como proceder o registro pretendido.

Realmente, um dos princípios fundamentais do registro imobiliário, é o da especialidade, segundo o qual, é imprescindível perfeita e minuciosa identificação do imóvel objeto de registro e averbações a ele atinentes.

Como bem observa Maria Helena Diniz em Sistemas de Registros de Imóveis – pg. 28 – Saraiva), a observância do princípio da especialidade, protege “o registro imobiliário da possibilidade de erros que venham confundir propriedades, prejudicando registros subsequentes, pois se não houver coincidência com os dados relativos à caracterização do bem de raiz, contidos num registro anterior, não se poderá fazer novo assentamento.”

No mesmo sentido se manifesta Afrânio de Carvalho em Registro de Imóveis – 2ª ed. Forense – pg. 219, quando observa que “toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado.”

E assim, é, porque o registro imobiliário, como anotado em



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

julgado proferido pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça no Processo no. 001536/96, “consiste em um sistema de garantias formais, essenciais à tutela de segurança jurídica à qual se preordena e em razão da qual existe. O mecanismo de segurança básico visa impedir que alguém possa dispor de direitos de extensão ou conteúdo diversos do que titula “ex tabula”.

Isto posto, dúvida não há de que afigura-se imprescindível que no contrato de locação, cujo registro é possível, conste o número da matrícula do imóvel objeto da relação ex locato, o que não aconteceu in casu.

Mas não é só.

De fato, compulsando-se os autos, verifica-se que na matrícula apresentada nos autos (45.690), não existe referência ao prédio no. 1798 pela rua 28 de setembro, objeto da relação ex locato.

Por fim, observo que o ilustre advogado subscritor da inicial, está equivocado em suas considerações acerca das funções do Oficial Delegado.

Com efeito, importante observar escudado em lição de Serpa Lopes em Tratado dos Registro Públicos - vol. II - pg. 355), que tanto o oficial como o Juízo Corregedor, não podem tornar efetiva “inscrição de títulos não subordinados à inscrição, ou que contenham defeitos em antinomia à inscrição.”

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo improcedente** a dúvida inversa.

Transmita-se o inteiro desta ao Oficial Delegado local.

Após, transitada esta em julgado, archive-se.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 25 de outubro de 2013.

THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO
JUIZ DE DIREITO