

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005678-42.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Retificação de Área de Imóvel**
 Requerente: **ODAIR MANIA**
 Requerido: **Carlos Alberto Correa e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS****Vistos.**

Odair Mania ajuizou ação de retificação de registro imobiliário. Alegou, em síntese, que adquiriu de José Antônio de Francisco e outros, mediante escritura pública, lavrada em 23 de fevereiro de 1989, um terreno sem benfeitorias, situado no loteamento denominado Jardim Santa Maria. A matrícula nº 4.618, mencionada na escritura, era a original do loteamento, pois não havia matrículas individualizadas. Ocorre que não logrou êxito em registrar a escritura, pois o Oficial de Registro de Imóveis a qualificou negativamente, uma vez que havia uma matrícula, de nº 2.897, aludindo ao lote nº 12, da quadra 46, cuja descrição coincidia com a do lote nº 13, da mesma quadra 46, objeto da escritura firmada pelo autor. Nesse contexto, vem o autor a juízo postular a retificação do assento registral, para que conste da matrícula nº 2.897 do CRI local que o imóvel nela descrito se trata do lote nº 13, com as descrições que constam na escritura, ou, em caráter subsidiário, que se determine a abertura de nova matrícula, para registrar o bem em nome do autor. Juntou documentos.

O Ministério Público interveio nos autos e foi determinada a citação dos confrontantes. O Município de São Carlos contestou alegando que há invasão parcial de área pública (calçada). Nenhum confrontante apresentou resistência ao pedido. Os proprietários tabulares, Carlos Alberto Correa e Ilizete Aparecida Pavão Correa foram citados e não se opuseram ao pedido, não tendo se recordado da pessoa para quem alienaram o bem em meados de 1985. Colheu-se a manifestação do Oficial de Registro de Imóveis, sobrevindo manifestações do autor e do Ministério Público.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

O pedido é improcedente.

Constata-se que o autor adquiriu o atual lote de nº 13, da quadra 46, do loteamento denominado Jardim Santa Maria. Foi lavrada escritura pública de compra e venda, em 23 de fevereiro de 1989, figurando como outorgantes vendedores José Antônio de Francisco, Joana Clementina Francisco Corregliano, Aparecida Letícia Francisco Corregliano e Vicente Corregliano.

Esta escritura pública foi levada a registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, o qual qualificou negativamente o título, tendo o interessado promovido a instauração do procedimento de dúvida, de natureza inversa, que foi julgada improcedente, mantendo-se a recusa do acesso do título ao fôlio real.

O fundamento exarado pelo registrador de imóveis consistiu em afirmar que, analisando-se a descrição do imóvel objeto da matrícula nº 2.897, foi possível concluir que embora conste na matrícula menção ao lote nº 12, da quadra 46, na verdade trata-se do lote nº 13, da mesma quadra. De fato, apurou-se que houve remanejamento do loteamento, com duas plantas sucessivas, ocasião em que o lote nº 12 passou a ser o lote nº 13.

De todo modo, ainda que tal situação esteja clara nos autos, o que em tese poderia dar ensejo ao acolhimento do pedido formulado pelo autor, para o fim de determinar a retificação do assento registral, a fim de constar que o lote objeto da aludida matrícula passou a ser o de nº 13, e não mais o de nº 12, isso em nada beneficiaria o autor, no sentido de lhe atribuir o almejado domínio ou propriedade do bem.

Com efeito, referida alteração não superaria a necessidade de respeito ao princípio da continuidade ou trato sucessivo registral, previsto no artigo 195, da Lei de Registros Públicos: *Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.*

Colhe-se da doutrina de **Márcio Guerra Serra** e **Monete Hipólito Serra** (Registro de imóveis I: parte geral. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 130):

Pelo princípio da continuidade, também conhecido como trato sucessivo,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

nenhum título deve ter ingresso no registro de imóveis sem que se encontre registrado no seu título anterior, ou seja, aquele que instituiu os direitos que estão sendo transferidos ou que possibilita instituição ou extinção do direito, de acordo com o título que pretende inscrição.

Visa manter o controle sobre os direitos reais, fazendo cumprir a regra geral de que ninguém pode transmitir mais direitos do que possui. Em virtude desse princípio é que a matrícula se torna uma cadeia de atos consecutivos em que um ato deriva de outro.

Assim, essa sequência não pode ser quebrada, de modo que, para que uma pessoa possa, por exemplo, transmitir a propriedade, primeiro deve provar que é proprietária. E, para que isto seja verdade, será necessário que esteja registrado o seu título de aquisição desta propriedade.

Então, o autor comprou imóvel de quem não o titularizava no fôlio real. Por isso, não há mesmo como registrar a escritura, não apenas pelo fundamento delineado pelo registrador de imóveis, mas também, e principalmente, porque os outorgantes não são os proprietários tabulares.

É certo que, no curso desta ação, nenhum confrontante se opôs ao pleito do autor e mesmo os proprietários formais do bem foram citados e anuíram ao pedido. No entanto, eles sequer se lembraram da pessoa para quem venderam o imóvel, em meados de 1985. É possível que eles tenham vendido o lote em questão àqueles que outorgaram a escritura ao autor, mas não há prova alguma disso.

Mas, ainda que houvesse essa prova – diga-se para argumentar -, seria necessário, justamente para atender ao princípio da continuidade registral, que os outorgantes tivessem, primeiro, registrado o bem em seu nome, para que somente depois a escritura lavrada em favor do autor pudesse surtir os efeitos de direito e também ser registrada.

Consigne-se, por fim, que não é caso de abertura de nova matrícula, porque se daria margem à existência de duas matrículas retratando o mesmo imóvel, circunstância que geraria duplicidade indesejada e vedada pelo artigo 176, § 1º, da Lei de Registros Públicos: *Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. § 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei.

Trata-se do princípio da unitariedade da matrícula, assim explicado pelos mesmos doutrinadores acima citados: *O Princípio da Unitariedade da matrícula estabelece que todo imóvel deverá possuir uma única matrícula e que cada matrícula deverá conter um único imóvel* (id., ibid., p. 126).

O caminho adequado à obtenção do domínio do bem, pelo autor, consiste em apresentar pedido de usucapião, na via extrajudicial, como agora permite o artigo 216-A, da Lei de Registros Públicos, ou mesmo mover ação de usucapião, observando-se o procedimento que lhe é próprio.

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.** Custas na forma da lei, observando-se que o autor é beneficiário da gratuidade processual.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 03 de agosto de 2018.

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