

**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 Digital nº: **1006440-53.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Dúvida - Registro de Imóveis**
 Requerente: **Antonio Carlos Milhor**
 Requerido: **Tabelionato de Protesto da Comarca de São Carlos SP Cartorio de Registro de Imóveis e Anexos São Carlos**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Cuida-se de dúvida inversa apresentada por Antonio Carlos Milhor. Aduz que em 02.07.2015 requereu junto ao Oficial do Registro de Imóveis e Anexos de São Carlos exame e cálculo para Registro do Formal de Partilha, com sentença transitada em julgado em 16.09.2005, adaptado às novas regras contidas no Novo Código Civil de 2002. O pedido recebeu o protocolo de nº. 00014238, todavia, a averbação não foi levada a termo, junto à matrícula nº. 54907, sendo devolvida com prenotação válida por 30 dias, conforme cópia da Nota de Devolução anexa. O formal de Partilha, a Escritura Pública de Retificação e Ratificação e Inventário Judicial, bem como o Croqui e o Memorial Descritivo, estão constituídos nos exatos termos da legislação positiva vigente.

O CRI de São Carlos, insiste em requer do suscitante, que apure área remanescente, que não é de sua competência, e, nada tem a ver com a averbação de Formal de Partilha, ou seja, não há como interferir em área que não lhe pertence, e que nem sequer tem conhecimento ou interferência, ou



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

seja, o remanescente.

No caso em tela, o Sr.Oficial, após a apresentação da dúvida insiste na inviabilidade do registro, assim como o Dr.Curador dos registros Públicos.

É uma síntese do necessário.

Decido.

Como se sabe, dúvida é o procedimento de natureza administrativa destinado a solucionar controvérsia entre o apresentante do título e o oficial registrador a respeito da sua registrabilidade.

Está prevista no artº 198 da Lei 6.015/73: Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la.

A dúvida se limita exclusivamente à apreciação objetiva de título pré constituído e dos princípios registrários de modo a vedar ou permitir o respectivo acesso à tábua.

Por essa razão são vedadas a dilação probatória ou diligências tendentes a sanar irregularidades do título, nem a realização de perícias ou ouvir testemunhas.

O processo de dúvida é definido como um procedimento de natureza administrativa destinada a solucionar controvérsia existente entre o apresentante do título e o Oficial Predial, a respeito da registrabilidade do título, ou nas palavras de Ricardo Henry Marques Dip e Benedito Silvério Ribeiro: “...em acepção material: o juízo emitido pelo administrador no exercício de suas funções, obstando a pretensão de registro; em acepção



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

formal: o procedimento de revisão hierárquica do juízo administrativo de objeção a uma pretensão de registro” (in algumas linhas sobre a Dúvida no Registro de Imóveis, pág. 2).

Indubitavelmente, para que surja o processo de dúvida é necessário que um título seja apresentado e que ele seja recusado à primeira vista, ofertando o Oficial determinadas exigências para complementação formal daquele título, a fim de que seja viabilizado o registro. Assim, caso o apresentante discorde das exigências, ele instará o Oficial a suscitar dúvida, em face do dissenso.

No caso em tela, o que se pretende registrar é uma carta de sentença oriunda de inventário.

Cuida-se, portanto, de título judicial. Isso não o torna imune à verificação do Registrador que não analisará o mérito das decisões de direito mas quando lhe for submetido o título, avaliará se pode ser registrado ou se haverá afronta aos princípios registrais.

Sobre o assunto, Afrânio de Carvalho ensina: “Assim como a inscrição pode ter por base atos negociais e atos judiciais, o exame da legalidade aplica-se a uns e a outros. Está visto, porém, que, quando tiver por objeto atos judiciais, será muito mais limitado, cingindo-se à conexão dos respectivos dados com o registro e à formalização instrumental. Não compete ao registrador averiguar senão esses aspectos externos dos atos judiciais, sem entrar no mérito do assunto neles envolvido, pois, do contrário, sobreporia a sua autoridade à do Juiz” (Registro de Imóveis, Forense, 3ª ed., pág. 300).

No mesmo diapasão é a decisão da 1ª Vara de Registros Públicos, de lavra do MM. Juiz Narciso Orlandi Neto, quando se anotou:

“Não compete ao Oficial discutir as questões decididas no


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

processo de inventário , incluindo a obediência ou não às disposições do Código Civil, relativas à ordem da vocação hereditária (art. 1.603). No processo de dúvida, de natureza administrativa, tais questões também não podem ser discutidas. Apresentado o título, incumbe ao Oficial verificar a satisfação dos requisitos do registro, examinando os aspectos extrínsecos do título e a observância das regras existentes na Lei de Registros Públicos. Para usar as palavras do eminente Desembargador Adriano Marrey, ao relatar a Apelação Cível 87-0, de São Bernardo do Campo, "Não cabe ao Serventuário questionar ponto decidido pelo Juiz, mas lhe compete o exame do título à luz dos princípios normativos do Registro de Imóveis, um dos quais o da continuidade mencionado no art. 195 da Lei de Registros Públicos. Assim, não cabe ao Oficial exigir que este ou aquele seja excluído da partilha, assim como não pode exigir que outro seja nela incluído. Tais questões, presume-se, foram já examinadas no processo judicial de inventário ." (Processo nº 973/81).

Os óbices estão corretos.

A propriedade é direito complexo, perpétuo, absoluto e exclusivo, através do qual a coisa se submete à vontade do titular.

Cada titular de domínio possui faculdades inerentes ao domínio sobre uma área perfeitamente individualizada, certa e delimitada, mas nada impede que a coisa, objeto de direito real, pertença simultaneamente a várias pessoas, o que a doutrina denomina de condomínio ou copropriedade.

Nesse caso, ensina Orlando Gomes, "a relação jurídica tem sujeito plural, caracterizando-se pela indivisão do objeto e divisão dos sujeitos. É o direito sobre a coisa que se reparte entre diversas pessoas" (cf. "Direitos Reais", pág. 191).



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

Cada condômino é proprietário de parte abstratamente dividida, sem que se possa setorizá-lo em relação ao todo.

No caso vertente, estabeleceu-se condomínio sobre a área total, mas parte desse imóvel foi destacada em razão de título extraído em ação de usucapião.

Ficou a disponibilidade da gleba reduzida em face da aquisição de propriedade por terceiros pela usucapião, de forma que não poderia o formal de partilha abranger a gleba originária. A usucapião implicou em perda de 11,50 hectares.

A redução da área total prejudicou a todos, na proporção de seus quinhões, não se podendo afirmar que a área usucapida deve ser extraída da parte ideal deste ou daquele.

A usucapião, como ressaltado, a todos atingiu, e a área remanescente permanece em condomínio, mantendo-se a mesma composição originária das partes ideais.

De acordo com orientação pacífica do E. Conselho Superior da Magistratura, "impossível se torna o registro de partes ideais sem o prévio registro do todo, pois cada imóvel dever ter a sua matrícula (art. 176, §1º, L.R.P.), como tem sido julgado reiteradamente" (cf. Apelação Cível nºs 709-0/1, Itu, relator o Desembargador MILTON EVARISTO DOS SANTOS).

Para apuração do que remanesceu, em face das descrições minuciosas do imóvel usucapido, mister se faz prévio processo retificatório, a teor do que dispõe o §2º, do artigo 213, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Assim, é necessário que seja retificada a matrícula 54.907 para dela constar sua atual metragem e devidas confrontações, não bastando 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

dela conste a área usucapida.

O princípio da especialidade impõe, no que tange ao seu aspecto objetivo, a minuciosa descrição do imóvel retratado na matrícula ou transcrição, incorreções ou omissões relacionadas com tais aspectos apresentam campo para a retificação do registro como elemento regularizador do registro.

Ricardo Dip esclarece o que se entende por especialidade objetiva. Trata-se da determinação física, unitária e atual de um imóvel, apta a esclarecer o tamanho, localização e figura do bem, ou seja, a quantidade, qualidade e o seu lugar (Do Controle da Disponibilidade da Sonegação Imobiliária, trabalho apresentado no XIV Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, 1987, p. 3).

O procedimento de apuração de remanescente tende a que a descrição da área originária volte a ser precisa no que concerne à especialidade objetiva (João Baptista de Mello e Souza Neto. Lei de Registros Públicos Comentada. Coord.: J.M. Arruda Alvim Neto; Alexandre Clápis; Everaldo A. Cambler. Forense. 2014. p. 1136.).

Em caso análogo, decidiu a Superior Instância:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Formal de Partilha - Desqualificação - Ato de desdobro - Necessidade de prévia retificação de registro para adequação da descrição do imóvel e apuração da área remanescente - Especialidade objetiva - Recusa ao registro mantida - Recurso improvido. (TJSP; Apelação 1074885-37.2015.8.26.0100; Relator (a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 12/12/2017; Data de Registro: 19/12/2017).

REGISTRO DE IMÓVEIS Retificação - Identificação de área

**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**

atribuída aos autores por herança, para abertura de nova matrícula e registro de formal de partilha - Área objeto das matrículas que pretendem retificar e que sofreu, ao longo dos anos, 33 desmembramentos, remanescendo glebas fisicamente isoladas que foram divididas entre os herdeiros levando em conta levantamento topográfico, diante da impossibilidade de se alterar o remanescente físico, tendo a partilha ficado sem registro, já que desta não consta a referida divisão geodésica - Necessidade da retificação da área como pretendido - Obediência ao Princípio da Especialidade e da Continuidade - Recurso provido (TJSP; Apelação 0028870-44.1999.8.26.0114; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 2ª. Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 26/08/2014; Data de Registro: 27/08/2014).

Assim, corretas as exigências do Oficial, razão pela qual julgo improcedente a dúvida inversa.

P. Intimem-se.

São Carlos, 29 de janeiro de 2018.

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