

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Processo 100.10.016477-2 – Dúvida

Interessado: APARECIDA PEDRO RUSSO, ESPÓLIO. (ADV. CARLOS ALBERTO CASSEB).

Protocolo: 235.783, em 23.6.2010.

Ementa: Dúvida inversa. Matrícula – abertura. Registro anterior. Disponibilidade. Trato sucessivo. Continuidade. Especialidade objetiva. Para o registro do formal de partilha é necessário que se proceda à abertura de matrícula com base nos registros anteriores (arts. 197 e 225, § 2º e 229 da LRP), recompondo frações ideais objeto de transcrições. Se os registros anteriores não são coincidentes, mister a apuração de possíveis destaques ou retificação de registro.

SÉRGIO JACOMINO, 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, atendendo à R. determinação de fls. 138 dos autos, vem prestar as seguintes informações.

O Espólio de APARECIDA PEDROSO RUSSO, representado pelo inventariante ANTÔNIO TYCHONSKI RUSSO, suscita inversamente dúvida, com base no art. 198 da Lei 6.015, de 1973. O processo foi recepcionado a 22 de junho de 2010 e, em data de 23 de junho, prenotado sob número de ordem 235.783 para garantia dos interesses dos apresentantes.

O título havia sido anteriormente prenotado sob números 210.490, 216.230, 213.613, além de ter sido apresentado para exame e cálculo (protocolo auxiliar 55.424).

A questão fulcral remanesce sem solução e pode ser assim enunciada: para o descerramento da matrícula nesta Serventia Registral é necessário que se proceda à recomposição do todo que se acha disperso nas transcrições anteriores que são incoincidentes entre si no respeitante ao objeto.

Contra as exigências formuladas sucessivamente por este Registro se insurgem agora os interessados com a suscitação da dúvida inversamente suscitada. Passo a enunciar as razões de fato e de direito que estão a impedir o acesso do título.

Maltrato à especialidade objetiva

Para o registro do formal de partilha dos bens deixados por APARECIDA PEDRO RUSSO é necessário que se proceda ao descerramento da matrícula nesta circunscrição imobiliária, nos termos dos arts. 197, 225, § 2º e 229 da Lei 6.015, de 1973, com grifos nossos:

Art. 197 - Quando o título anterior estiver registrado em outro cartório, o novo título será apresentado **juntamente com certidão atualizada**, comprobatória **do registro anterior**, e da existência ou inexistência de ônus.

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário. (Renumerado do art. 228 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

(...)

§ 2º **Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.**

Art. 229 - Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a **matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro**, a qual ficará arquivada em cartório.

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Os títulos anteriores consistem em formais de partilha registrados, sucessivamente, no 3º Registro Predial da Comarca (transcrição 16.380, feita em data de 15 de março de 1937) e 15º Registro (transcrição 11.499, de 23 de julho de 1951).

Ocorre que os registros anteriores são incoincidentes no que respeita ao objeto. De fato, os prédios 184, 186 e 188 da Rua Afonso Arinos são descritos de forma distinta. Permita-me Vossa Excelência a feitura de um pequeno quadro sinóptico:

Transcrição 16.380 – 3º SRI	Transcrição 11.499 – 15º SRI
Descrição: 8m. de frente por 60m. da frente aos fundos, confrontando em um lado com Francisco Pychanski, de outro com José Quintero e nos fundos com propriedade de Caló.	Descrição: 6,50m. de frente, por 60m. da frente aos fundos, onde mede 8m. de largura e isto desde dos 16,90m a conta[r] da frente aos fundos. [sic]

Percebe-se claramente que houve um destaque no imóvel, fato não reportado nas certidões.

Antes de avançarmos, é preciso esclarecer aos interessados dois aspectos fundamentais para que se possa compreender perfeitamente o mecanismo do Registro.

Em primeiro lugar, é preciso destacar que o imóvel partilhado não se acha matriculado nesta 5ª Circunscrição Imobiliária – ao contrato do que sempre lhes pareceu. As certidões de fls. 58 e 145 atestam justamente esse fato.

Por outro lado, com a expansão da cidade de São Paulo, foram sendo remanejadas as circunscrições imobiliárias, de modo que o imóvel em tela pertenceu ao 3º Registro de 1912 a 1944, ao 15º Registro, de 1944 até 1971 até quando, em 1º de janeiro de 1972, passou a pertencer a este Circunscrição.

No formal de partilha optou-se pela adoção da descrição constante do último registro – transcrição 11.499, do 15º Registro de Imóveis (fls. 29 dos autos). Ocorre que esse registro não esgota inteiramente a disponibilidade dos titulares inscritos, já que a fração ideal 7,4645% (671\$805 de cada herdeiro) foi adquirida por ANTONIO RUSSO e MARIA RUSSO pela transcrição 16.380. Portanto, a transcrição posterior, não esgotando inteiramente o domínio da anterior, não permite que se a descarte para efeito de descerramento de nova matrícula nesta circunscrição imobiliária.

A situação esbarra no § 2º do citado art. 225 que reputa “irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior”.

Esta é a razão fundamental da denegação do registro.

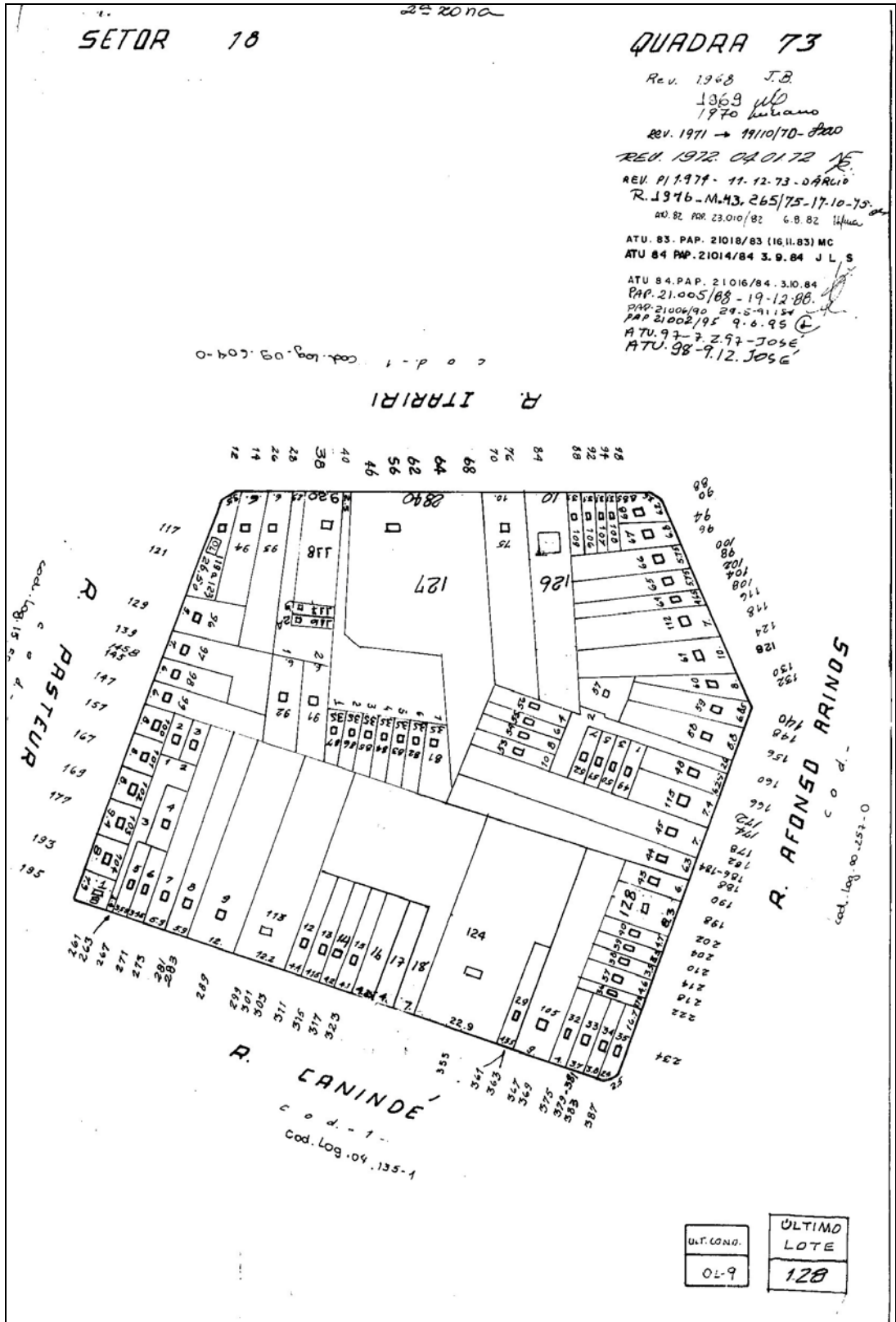
Retificação de registro?

Aparentemente houve um pequeno destaque na propriedade imóvel. Originariamente um terreno retangular (8 x 60), chegou-se a um polígono irregular (6,50m. de frente e 8m. de fundos). Este fato está a demandar uma ação investigatória para se identificar a origem da mutação que provavelmente ocorreu entre os registros feitos na terceira e décima quinta circunscrições.

Por outro lado, examinando os documentos do Cadastro Municipal deparamo-nos com um terreno retangular conforme se vê abaixo na reprodução fac-similar dos documentos oficiais:

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

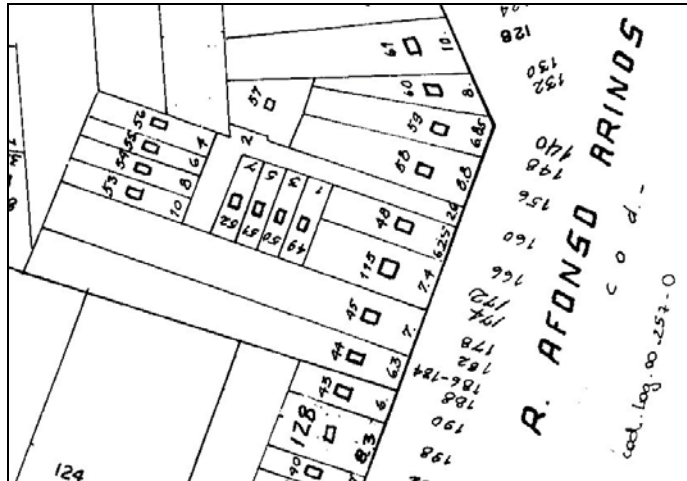
Sérgio Jacomino, Registrador



QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

No recorte feito, vê-se que o terreno é um retângulo, cujos ângulos, não revelados, poderiam indicar um polígono regular – fato que somente uma perícia poderia indicar, já que o *croquis* não se acha elaborado em escala, nem guarda precisão geodésica que pudesse emprestar inteira credibilidade. O quadro é meramente enunciativo da situação física do imóvel.



Seja como for, a questão, salvo melhor juízo, não se resolveria em procedimento de dúvida.

Essas são as razões que fundamentalmente estão a impedir o acesso do título.

Devolvo a Vossa Excelência a qualificação do título, rendendo nossas homenagens a esse R. Juízo.

São Paulo, 3 de agosto de 2010.

SÉRGIO JACOMINO
Oficial Registrador.