



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

**DECISÃO**

Processo nº: **100.10.016477-2 - Dúvida**  
Requerente: **Aparecida Pedroso Russo**

Conclusão.

Em 27.08.2010, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz Gustavo Henrique Bretas Marzagão. Eu, \_\_\_\_\_, esc., subs.

VISTOS.

Cuida-se de dúvida imobiliária inversamente suscitada pelo **Espólio de Aparecida Pedroso Russo**, representado por seu inventariante, em virtude da recusa do 5º Oficial de Registro de Imóveis em descerrar matrícula e nela registrar o formal de partilha na parte referente ao imóvel objeto das Transcrições nº 11.499, do 15º Registro de Imóveis, e 16.380, do 3º.

Aduz, em suma, que o formal de partilha não precisa ser retificado porque elaborado de acordo com os registros do 15º Registro de Imóveis.

Informações do 5º Oficial de Registro de Imóveis às fls. 152/155.

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls. 157/158).

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

A dúvida, a despeito dos r argumentos do interessado, é procedente, devendo a recusa do Oficial ser mantida.

A necessidade de descerramento de nova matrícula decorre do art. 197, da Lei nº 6.015/73:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

*"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. "*

No mais, a questão central da presente dúvida cinge-se ao princípio da especialidade objetiva que, de acordo com Narciso Orlandi Neto, impede o registro de títulos cujo objeto não seja exatamente aquele que consta do registro anterior, sendo necessário que a caracterização do objeto do negócio repita os elementos de descrição constantes do registro (Retificação do Registro de Imóveis, Juarez de Oliveira, pág. 68).

Em observância a aludido princípio, o art. 225, da Lei nº 6.015/73, impõe que:

*"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). "*

Pois bem. No caso em foco, o Oficial bem observou que os registros anteriores (Tr. 16.380/3RI e Tr. 11.499/15RI) não coincidem em relação ao objeto. Enquanto a Tr. 16.380/3RI descreve imóvel com 8 m de frente por 60 m da frente aos fundos, a Tr. 11.499/15RI descreve o imóvel com 6,50 m de frente, por 60 m da frente aos fundos, onde mede 8 m.

A simples comparação das descrições mostra que houve um destaque – não reportado na Tr. 11.499/15RI – no imóvel (a frente passou de 8 m para 6,5m). Sucede que no formal de partilha, adotou-se a descrição do último registro, qual seja, do 15º Registro de Imóveis, que não esclarece o destino do destaque.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Assim, e na linha do que argumentou o Oficial, como o registro do 15º Registro de Imóveis não esgota a disponibilidade dos titulares de domínio inscritos, não se pode descartar a transcrição interior (Tr 16.380/3RI), pena de se violar o § 2º, do art. 225, da Lei nº 6.015/73:

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

É preciso, pois, em atenção à especialidade objetiva, que se identifique a origem da alteração do imóvel ocorrida entre a passagem do 3º Registro de Imóveis para o 15º.

Posto isso, julgo procedente a dúvida inversa suscitada por João AMILCAR CLEMENTINO, cujo título objeto da dúvida foi prenotado sob o nº 294.225, para manter a exigência levantada pelo 2º Oficial de Registros de Imóveis da Capital.

Após o trânsito em julgado, cumpra-se o art. 203, I, da Lei nº 6015/73.

Nada sendo requerido no prazo legal, ao arquivo.

PRIC.

São Paulo, 30 de agosto de 2010.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Juiz de Direito