

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Processo 0037443-93.2011.8.26.0100 – Dúvida

Interessado: JOSÉ SANGIOVANI. ADV. Dr. CARLOS MOREIRA DA SILVA FILHO.

Formal de Partilha. Especialidade objetiva. Continuidade. Registro anterior. Formal de partilha apresentado a registro com descrição do bem em desconformidade com o registro anterior.

SÉRGIO JACOMINO, 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, atendendo à R. determinação de fls. 21 dos autos, tenho a honra de prestar as seguintes informações.

JOSÉ SANGIOVANI, por seu advogado, Dr. CARLOS MOREIRA DA SILVA FILHO, dirigiu petição a Vossa Excelência requerendo a superação do óbice oposto por este Registro por ocasião do pedido prenotado sob o número 244.965 (posteriormente 245.906).

Trata-se de hipótese de resistência à denegação de registro deduzida perante Vossa Excelência o que nos leva à figura da dúvida inversamente suscitada.

Nessa perspectiva, prenotamos o título sob o número de ordem 250.400, para garantia dos interesses do representante, remanescendo a dita prenotação em aberto até solução definitiva deste processo, nos termos do art. 203 da Lei de Registros Públicos.

Título – cópia reprográfica

O título objeto de qualificação judiciária foi apresentado em forma de cópia reprográfica, conforme se vê às fls. 9 e seguintes dos autos.

As cópias reprográficas não podem substituir os títulos originais para efeito de requalificação do juízo competente nos procedimentos administrativos instaurados contra a decisão denegatória de registro ou de averbação pelo oficial competente. A apresentação do título em forma reprográfica leva à inexorável prejudicialidade da dúvida.

Cito como exemplos os seguintes julgados: [Ap. Civ. 990.10.024.652-6](#), Presidente Prudente, j. 30.6.2010, DJE de 14.9.2010, Relator des. MUNHOZ SOARES; [Ap. Civ. 94.033-0/3](#), São Paulo, j. 13.9.2002, DJE de 13.11.2002, Relator DES. LUIZ TÂMBARA, dentre dezenas de outros julgados de igual orientação.

Questão de fundo: nulidade do registro

Superada a questão preliminar, voltemo-nos à questão da denegação de registro do título fundada na constatação de que a descrição do bem imóvel não guarda correspondência com a especificação do condomínio registrada regularmente neste Registro.

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

A Nota Técnica Devolutiva (NTD) deste registro foi vazada nos seguintes termos:

De acordo com a especificação de condomínio do Edifício Fabrini averbada aos 29.4.1954, à margem da transcrição n. 18.673, verifica-se que o apartamento n. 15, localizado no 2º andar, ou 3º pavimento, possuía a área de 69,00m² e fração ideal de 105/2985. Por averbações feitas aos 24.4.1959 a referida especificação foi retificada e o apartamento n. 15 passou a ter 98,59m² e fração ideal de 11,96m². Ainda, verifica-se que dentre as unidades autônomas existentes no referido condomínio consta o quarto n. 8 com a área de 12,78m² e fração ideal de 0,31% ou 1,57m².

Pela transcrição aquisitiva do "de cujus" n. 83.752, verifica-se que o imóvel dela objeto é o apartamento n. 15 do 2º andar ou 3º pavimento e mais o quarto n. 8 do 7º andar ou 8º pavimento do Edifício Fabrini, cuja descrição não confere com a constante da especificação.

Tendo em vista os imóveis serem unidades autônomas, esses devem ser descritos individualmente e conferir com aquela indicada na Especificação. Portanto retificar onde necessário (artigo 225, § 1.º, da Lei n.º 6.015/73 - Lei de Registros Públicos).

O problema que exsurge com a situação é a seguinte: de acordo com o registro anterior das unidades partilhadas (Transcrição 83.752) a descrição feita no formal é, de fato, coincidente com o antecedente. Já em comparação com a especificação de condomínio, não.

Qual deve prevalecer como referência?

Exame retrospectivo da origem

Constatada a contradição, é preciso fazer uma pequena abordagem retroativa para compreender como tal fato ocorreu.

Em 29 de abril de 1954 foi objeto de averbação na Transcrição de origem (TR. 18.673) a especificação do condomínio feita com base no instrumento particular de 27 de abril de 1964 (doc. #1). Note-se que neste documento a descrição da unidade é ainda distinta do título e da alteração sucessiva.

Posteriormente, em data de 24 de abril de 1959, com base no instrumento de 17 de abril do mesmo ano, os proprietários retificam as averbações feitas à margem da transcrição de origem "em virtude de haver sido erradamente desmembrado e descrito o mencionado imóvel" (doc. # 2).

Para que se obtenha uma visão gráfica da situação, reproduzimos as versões que são baseadas, como se indica, em títulos e outros documentos arquivados:

Especificação de 29.4.1954	Especificação de 24.4.1959	Transcrição 18.673
<i>Apartamento 15</i>	<i>Apartamento 15</i>	<i>Apartamento 15 + quarto 8</i>
Fração ideal: 105/2985	Fração ideal: 11,96m2 (2,36%)	Fração ideal: 13,64%
Área construída: 69m2.	Área construída: 98,59m2.	Área útil: 13,64m2 Área comum: 13,76m2 Área total (deduzida) 111,37m2
	<i>Quarto 8</i>	
	Fração ideal: 1,57m2 (0,31%) Área construída: 12,78m2	

Como se pode ver, as medidas não são coincidentes. No caso da transcrição 18.673, origem indicada no título, percebe-se que o Quarto 8, que figura no registro como unidade autônoma, foi subsumido pelo apartamento 15, o que facilmente se infere pela soma das áreas construídas, o que totalizaria 111,37m2.



QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

O aspecto que deve ser destacado é que, com a alteração da especificação do condomínio, o quarto 8 passou a ser considerado uma unidade autônoma, com área construída e fração ideal no terreno (fração de 0.31% do terreno e área construída de 12,78m²).

A situação do condomínio é complexa e imprecisa e não se revela contraditória unicamente no título apresentado a registro.

Em levantamento feito por nós, verificamos que os quartos 1, 2, 3, 4, 7 e 8 já se encontram registrados como unidades autônomas – matrículas, 28.230, 15.974, 16.360, 34.958 e 58.878 e transcrição 83.752, respectivamente. Há planta arquivada de tais quartos (doc. # 3).

Já outras unidades trazem descrição incoincidente em relação à especificação (por exemplo, a que se acha na Matrícula 46.367 - doc. # 4).

Nulidade do registro

O quadro legal que se delinea é o seguinte. Pode-se afirmar que o “registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido” (art. 214 da LRP). Esta é a base do argumento lançado pelo interessado nestes autos.

Todavia, igualmente é preciso considerar que as “nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta”. Nessas circunstâncias, poderíamos considerar que a Transcrição 83.752, feita em data de 14 de abril de 1972 – portanto em data muito posterior à data da alteração da especificação do condomínio – seria, ela própria, nula de pleno direito, já que, em tese, teria contrariado o registro anterior. Trata-se de erro próprio do Registro. Não só dita transcrição – acrescente-se – já que ela pode ser considerada a consequência da Inscrição 11.190, feita em data de 12 de maio de 1961.

Erros pretéritos

A impressão que nos ficou é que a aquisição da referida unidade pelo Sr. JOSÉ SANGIOVANI antecedeu até mesmo a inscrição 11.190, de 1961, possivelmente com base em instrumento particular não inscrito, lavrado de acordo com a primeira descrição (29.4.1954).

Trata-se de mera hipótese baseada no historial tabular e nos documentos acostados.

Registre-se, por fim, que as erronias, se ocorrentes, remontam ao início da década de 60, quando da inscrição do compromisso de compra e venda e se originaram das modificações que foram feitas pelos titulares de domínio.

Estas são as informações que presto a Vossa Excelência com o devido respeito e acatamento.

São Paulo, outubro de 2011.

SÉRGIO JACOMINO
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.