

# BOLETIM DO IRIB

MARÇO DE 1983 — N. 70

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### COMO INTERPRETAR AS EXIGÊNCIAS DA LEI 6.015/73

Para a perfeição do sistema cadastral inaugurado com a Lei 6.015/73, isto é, da matrícula de cada imóvel para que nela se procedam aos registros e averbações pertinentes, a descrição do imóvel deve ser, evidentemente, a mais precisa possível.

Determina o art. 176, § 1º, II, que são requisitos da matrícula, entre outros, a "identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano". E tanto a jurisprudência como atos normativos baixados com vistas à aplicação da Lei 6.015/73 têm traçado a mesma orientação, no sentido de que o imóvel deve ser descrito de forma a tornar inquestionável sua identificação. Assim, tratando-se de terreno não loteado, deverá ser indicada a distância métrica da esquina mais próxima, bem como o fato de localizar-se do lado par ou do lado ímpar da rua. As confrontações devem ser atualizadas, fazendo-se menção, preferivelmente, aos números dos prédios ou dos lotes confrontantes, ao invés dos nomes dos proprietários vizinhos.

Acontece, todavia, que inúmeras vezes as transcrições existentes referem-se a imóveis cujas descrições são falhas e omissas, causando problemas por ocasião da primeira transação dentro da atual sistemática.

Realmente, nesses casos o Oficial fica sem saber como proceder. Se a descrição contida na transcrição for precária e o título apresentado para registro vier complementando-a, não será o título considerado irregular, consoante o que dispõe o § 2º do art. 225 da citada lei? Por outro lado, descrevendo o imóvel tal como consta da transcrição, não estarão sendo desatendidos os requisitos exigidos no art. 176, § 1º, II, "e"?

Essa aparente contradição da lei foi habilmente enfocada em sentença proferida pelo Juiz Auxiliar da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Dr. Narciso Orlandi Neto.

Tratava-se, no caso, do registro de incorporação imobiliária, em cujo memorial a descrição do terreno, embora coincidente com a da matrícula, era imprecisa, não havendo como conciliar com a constante do

projeto aprovado. Ocorre que a matrícula havia sido aberta com base no registro anterior (transcrição), não se conformando, portanto, o interessado em ver agora denegado seu pedido de registro.

Tendo o Oficial do Cartório suscitado dúvida, foi a mesma julgada improcedente, por decisão da qual transcrevemos o seguinte trecho:

"Seria desejável, porque levaria mais rapidamente ao aperfeiçoamento do sistema cadastral, que todos os imóveis fossem descritos com os requisitos da Lei 6.015/73. Ocorre que o princípio da continuidade, ao lado de impor um dever de observância aos particulares, assegura-lhes também um direito. Com efeito, se a descrição do imóvel constante do registro é observada, não há como recusar os atos a ele relativos, ainda que disso saia arranhado o princípio da especialidade.

"As falhas encontradas nas descrições antigas são um peso que o registro imobiliário carregará por muito tempo. Não há como impor aos particulares um dever de correção dessas falhas.

"No caso dos autos, a descrição do imóvel é um modelo de imperfeição mas, como bem observou a suscitante, não deixou de constar da matrícula aberta exatamente porque fora observado o princípio da continuidade.

"Está certa ainda a suscitante quando diz que não se pode conciliar a descrição constante da matrícula com os desenhos que instruem o processo de incorporação, que obedecem aos rigores técnicos exigidos na legislação específica. Tal circunstância não é suficiente para ensejar uma obrigatoriedade de retificação da descrição. Em primeiro lugar, o que prevalece sempre é a descrição constante do registro, devendo ela ser observada no memorial. Em segundo lugar, o registro da incorporação não amplia nem restringe os

direitos do proprietário do imóvel; o simples fato de ser aceita uma planta oferecida pelo proprietário não significa que ela espelhe exatamente a descrição constante do registro. Se, eventualmente, houver alteração das divisas ou ampliação dos limites do imóvel, tais modificações não darão nenhum direito ao proprietário do imóvel mal representado nos desenhos.

"É pacífico que o Oficial não permitirá a apresentação de uma planta que evidentemente não se refira ao imóvel descrito na matrícula. É preciso que, tanto quanto permita a descrição, haja coincidência ao menos na localização do imóvel, mas não será a descrição que deverá se adaptar aos desenhos e sim estes àquela. Se isso não for possível, por deficiências que já se

incorporaram ao registro, não será apoiada em lei a exigência do Oficial.

"É esse o caso dos autos. A descrição do imóvel é deficiente e não há possibilidade de ser representada em planta. Não se pode exigir a retificação da descrição para que esta se adapte aos desenhos. Deve-se exigir, isto sim, que os acidentes identificáveis que constam da descrição apareçam nos desenhos.

"Observe-se que a descrição constante do memorial repetiu a do registro. A área considerada na incorporação é a que consta do registro. Na atribuição das frações ideais não se desrespeitou a disponibilidade do proprietário. Não há dúvida então de que foi observado o princípio da continuidade."

## X ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

Conforme já tem sido noticiado por este BOLETIM, o X Encontro será realizado entre 9 e 15 de outubro próximo, na cidade do Rio de Janeiro.

Lembramos aos leitores que o evento não se destina apenas aos Oficiais de Registro de Imóveis mas, como nos anos anteriores, também a outras pessoas que militam no campo do Direito Imobiliário, tais como tabeliães, advogados, professores, magistrados, escreventes etc.

Os interessados na apresentação de trabalhos deverão enviá-los para a sede do IRIB até o dia 15 de setembro, em 5 vias datilografadas em espaço duplo, versando um dos seguintes temas:

1. Títulos judiciais — Cartas de sentença, mandados e certidões — A Lei 6.830, de 22.9.80 (que dispõe so-

bre execuções fiscais promovidas pela União, pelos Estados, Distrito Federal e Municípios e respectivas autarquias).

2. O condomínio moderno — Apart-hotel, boxes e vagas de garagem.
3. O Decreto-lei 1.958, de 9.9.1982, e o novo documento de quitação previdenciária.
4. IBDF e reservas florestais — O INCRA e o parcelamento rural.
5. Informática e microfilmagem no Registro de Imóveis.

**X ENCONTRO — 10º ANO DE VIDA DO IRIB**

### **BOLETIM DO IRIB**

MARÇO DE 1983 — N. 70

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna.

Diagramação e Arte: José Bezerra Filho e Maria Amélia de Azevedo.

Sede: Rua Major Sertório, 110, 01222 São Paulo, SP, Brasil — Tel. (011) 259-3822.

Serviços Gráficos: Composição de Artestilo — Compositora Gráfica Ltda., R. Caetano Pinto, 261, 03047, São Paulo, SP — e impresso pela Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A, Rua Conde de Sarzedas, 38, 01512 São Paulo, SP.