



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 0001243-53.2013.8.26.0315

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 18/03/2014

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** Laranjal Paulista

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Hamilton Elliot Akel

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – FALTA DE REPRESENTAÇÃO – ADVOGADO NÃO CONSTITUÍDO PELA APELANTE NOS AUTOS – PREJUDICIALIDADE – EXAME EM TESE DA PERTINÊNCIA DA RECUSA - ESCRITURA DE INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM – DESCRIÇÃO PRECÁRIA DO IMÓVEL SERVIENTE – NECESSIDADE DE PRÉVIA RETIFICAÇÃO A FIM DE PERMITIR A CORRETA LOCALIZAÇÃO DA SERVIDÃO DO IMÓVEL SERVIENTE – PRECEDENTES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA – RECURSO NÃO CONHECIDO.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0001243-53.2013.8.26.0315, da Comarca de Laranjal Paulista, em que é apelante GÁS NATURAL SÃO PAULO SUL S/A, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE LARANJAL PAULISTA.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "NÃO CONHECERAM DO RECURSO, V.U.", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RENATO NALINI (Presidente), EROS PICELI, GUERRIERI REZENDE, ARTUR MARQUES, PINHEIRO FRANCO E RICARDO ANAFE.

São Paulo, 18 de março de 2014.

**ELLIOT AKEL, RELATOR**

Apelação Cível nº 0001243-53.2013.8.26.0315

Apelante: Gás Natural São Paulo Sul S/A

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Laranjal Paulista

VOTO Nº 33.948

REGISTRO DE IMÓVEIS – FALTA DE REPRESENTAÇÃO – ADVOGADO NÃO CONSTITUÍDO PELA APELANTE NOS AUTOS – PREJUDICIALIDADE – EXAME EM TESE DA PERTINÊNCIA DA RECUSA - ESCRITURA DE INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM – DESCRIÇÃO PRECÁRIA DO

**IMÓVEL SERVIENTE – NECESSIDADE DE PRÉVIA RETIFICAÇÃO A FIM DE PERMITIR A CORRETA LOCALIZAÇÃO DA SERVIDÃO DO IMÓVEL SERVIENTE – PRECEDENTES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA – RECURSO NÃO CONHECIDO.**

Trata-se de apelação interposta por Gás Natural São Paulo Sul S/A, objetivando a reforma da r. decisão de fls. 71/74, que manteve a recusa do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Laranjal Paulista relativa ao registro, na matrícula nº 6.295, da escritura pública de instituição de servidão de passagem, por meio da qual o imóvel de Cerâmica Laranjal Paulista Ltda. é o serviente, e o da apelante, o dominante.

Alega, em suma, que a retificação da descrição do imóvel serviente é prescindível para o registro perseguido por ferir os princípios da publicidade e da segurança jurídica.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 103/105).

É o relatório.

De início, é preciso observar, na linha do que destacou o Oficial de Registro de Imóveis, que a empresa suscitante, ora apelante - Gás Natural São Paulo S/A -, não está devidamente representada nos autos, haja vista a inexistência de substabelecimento da procuração outorgada pela suscitante às i. subscritoras do recurso de fls. 78/84.

A jurisprudência deste Colendo Conselho Superior da Magistratura é pacífica acerca da necessidade de o recorrente em procedimento de dúvida registrária ter capacidade postulatória ou estar representado por advogado, com base no art. 36, do Código de Processo Civil, e art. 1º, do Estatuto da Advocacia, a exemplo do decidido na Apelação Cível nº 125-6/2, da Comarca de Catanduva, cujo relator foi o Desembargador José Mário Antonio Cardinale, e na Apelação Cível 501-6/9 da Comarca de Campinas, cujo relator foi o Desembargador Gilberto Passos de Freitas.

Por tal razão, o recurso não comporta sequer conhecimento.

De todo modo, nada obsta o exame, em tese, das exigências formuladas a fim de nortear futuras prenotações.

De acordo com Afrânio de Carvalho, “o requisito registral da especialização do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro”[1].

Narciso Orlandi Neto lembra que as regras reunidas no princípio da especialidade impedem que sejam registrados títulos cujo objeto não seja exatamente aquele que consta no registro anterior, de modo que é preciso que a caracterização do objeto do negócio repita os elementos de descrição constantes do registro.[2]

É o que se extrai do art. 225, da Lei nº 6.015/73:

*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.*

*§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.*

*§ 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.*

No caso em exame, em que se busca registro da escritura pública de instituição de servidão de passagem, por meio da qual o imóvel de Cerâmica Laranjal Paulista Ltda. é o serviente, e o de Gás Natural São Paulo Sul S/A, o dominante, o princípio da especialidade não restou atendido, porque a descrição do imóvel serviente é precária, sem indicação de rumos, distâncias ou azimutes (v. certidão da matrícula nº 6.295 - fls. 26/28), o que impede que se faça a devida “amarração”, localização, da servidão instituída em referido imóvel.

É preciso, por isso, que antes do registro pretendido, faça-se a retificação do imóvel serviente a fim de sanar as deficiências, notadamente as relacionadas com as medidas perimetrais.

Nesse sentido, é tranquila a jurisprudência deste C. Conselho Superior da Magistratura:

*REGISTRO DE IMÓVEIS. Dúvida procedente. Servidão para passagem de linha de esgoto. Exigência de retificação de registro, dada a precariedade da descrição do imóvel matriculado. Ausência de medidas*

*perimetrais e de amarração geográfica. Impossibilidade de localizá-lo com precisão e de nele situar a faixa de servidão. Princípio da especialidade. Provimento negado, com observação. (Ap. Cível nº 943-6/5)[3]*

É esclarecedor trecho do voto do eminente Relator, Des. Ruy Camilo:

*Como bem explanado pelo próprio registrador, observando a matrícula nº 13.472, visualiza-se que a descrição imobiliária é deficiente não contendo medidas perimetrais e muito menos amarração geográfica, elementos imprescindíveis para a caracterização da propriedade imobiliária. Logo, impossível identificar a faixa de servidão na descrição geométrica do imóvel, cuja descrição é muito precária impossibilitando conhecer o corpo físico e geométrico da propriedade, com prejuízo na verificação da faixa de servidão (fls. 03).*

*Deveras, o exame da aludida matrícula revela que a descrição do imóvel é por demais precária, não propiciando os elementos mínimos para sua devida localização, nem para nele situar a referida faixa de servidão (fls. 09).*

*Necessária, efetivamente, a retificação prévia do registro, para definição da figura física da área matriculada e obtenção de dados que esclareçam, de modo suficiente, sua situação geodésica. Com isto se tornará possível, também, conhecer a exata posição, dentro do imóvel, do segmento abrangido pela servidão em tela. Trata-se de corolário do princípio da especialidade.*

No mesmo sentido, ainda, o r. parecer da ilustrada Procuradoria Geral de Justiça (fls. 103/105).

Deste modo, exatamente para que não sejam violados os princípios da publicidade e da segurança jurídica invocados pela apelante, é que se exige a prévia retificação da descrição do imóvel serviente a fim de permitir a adequada amarração geodésica da servidão.

Corolário disso é que, mesmo que o recurso não estivesse prejudicado, seria o caso de se manter a acertada recusa do Oficial de Registro de Imóveis.

Ante o exposto, não conheço do recurso.

**HAMILTON ELLIOT AKEL**, Corregedor Geral da Justiça e Relator

---

[1] Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, 2ª ed., Rio de Janeiro, 1977, p. 224.

[2] Retificação do Registro de Imóveis, 2ª ed., São Paulo: Juarez de Oliveira, 1999, p. 68;

[3] No mesmo sentido: Apelações Cíveis nºs. 1204-6/0 e 0017110.60.2008.8.26.0348.

(Disponibilizado pelo TJSP em 25.03.2014)