

PROCESSO Nº 130/1963

12779
10/14
18

887
18

MM. JUIZ:

REGISTRO, garantia de publicidade,
autenticidade, segurança e eficácia
dos atos jurídicos.

A função qualificadora do registrador é da mais alta responsabilidade moral e jurídica, seja sob o aspecto civil bem como o aspecto penal, disciplinar ou administrativa. A qualificação deve ser completa e eficiente para não culminar em prejuízo a terceiros ou com a nulidade do ato registral efetuado.

Essa função qualificadora é vista frequentemente, com certa antipatia pelas partes, que muitas vezes, não entendendo os seus efeitos, acham que são puras exigências sem sentido e burocráticas feitas pelo registrador.

Segundo Tabosa de Almeida, RTD nº 11, jan-jun.
de 1.983:

2780
169
29
195
48
49

"A legislação brasileira colocou os Cartórios de Registro de Imóveis na condição incômoda de fiscais de última instância, verdadeiros superfiscais de todos os documentos, públicos, particulares ou mesmo judiciais, que lhes forem apresentados".

É, portanto, função do registrador garantir a segurança jurídica dos direitos reais imobiliários e alguns direitos pessoais que têm acesso à tábua registral. A segurança jurídica é o pilar do registro imobiliário. Esse objetivo é atingido com uma perfeita qualificação ou análise dos títulos, verificando se ele está apto ou não a constituir o direito que nele está declarado.

Segundo Eduardo Augusto, registrador de Conchas/SP, Boletim Eletrônico do IRIB nº 3.205, de 28.11.2007:

"Ao verificar um título, o registrador deve se utilizar dos saberes jurídicos técnicos e prudencial. Com base no saber jurídico técnico, o registrador analisa se o título cumpre todos os requisitos determinados pelo ordenamento jurídico. Mas nem sempre a análise de um título é tão simples, pois as possibilidades de combinações de regras e interesses são infinitos, gerando uma enorme quantidade de situações cuja análise não encontra fórmulas prontas na lei, dependendo de uma prudente e criteriosa decisão do registrador imobiliário. Para isso, deve ele utilizar do saber jurídico prudencial, que é a arte de decidir com acerto".

"Para decidir corretamente, deve o registrador utilizar o seu livre convencimento motivado, temperado com muita prudência. E, por isso, necessita do apoio de outro princípio suprapositivo, o da independência do registrador. Se o registrador imobiliário não tratar com autonomia, ocorrerá total abalo no princípio da segurança jurídica; e, sem segurança jurídica, o registro público imobiliário deixa de existir".

No caso dos autos, o Mandado foi analisado e cumprido parcialmente, com o cancelamento parcial da transcrição 7.398 (0,5021 alqueire ou 12.150,00 m²) e da transcrição 9.828 (14,7845 alqueires), e com o cancelamento total das transcrições n.ºs. 9.835, 9.832, 8.636, 9.856, 9.512, 9.938, 8.525, 8.653, 9.851, 9.836, 8.661, 9.829, 10.510, 10.034, 8.060, 8.010, 9.913, 10.483, 10.193, 9.827, 10.194, 9.826, 9.847, 9.845, 10.150, 9.860, 10.309, 10.308, 10.082, 10.083, 9.837, 10.436, 10.478, 9.178, 9.863, 10.411, 9.869 e 10.476, bem como os registros subsequentes, voltando os imóveis para o nome de Belarmina da Costa Barcellos.

Em relação às demais transcrições, de n.ºs. 8.307, 7.415, 8.880, 7.726 e 6.670, com determinação de cancelamento parcial, e as de n.ºs. 9.906, 10.125, 7.959, 7.955, 7.399, 10.232, 7.365, 6.532, 6.447 e 5.463, com determinação de cancelamento total, a ordem de cancelamento mostrou-se inviável de ser cumprida naquela ocasião, pelas razões já expostas no ofício de fls. 2.541.

O não cumprimento do mandado em relação a esses registros não se deu pela *"vaga e imprecisa resposta do oficial no sentido de que várias alienações feitas sendo utilizadas outras transcrições para possibilitar as inúmeras vendas efetuadas"*, como afirmado às fls. 2.776.

No referido ofício foi feito um breve histórico, item por item, dos registros não cancelados. Ficou claro, s.m.j., a impossibilidade do cancelamento daqueles registros.

Como muito bem salientado às fls. 2.776, a atividade desenvolvida pela Serventia Predial deve seguir os princípios básicos da continuidade e especialidade.

É verdadeiro, também, que se várias alienações e transações foram feitas com a área objeto da ação, as matrículas derivadas das transcrições que devem ser canceladas, igualmente,

2781
196
27

são nulas de pleno direito. Tanto é verdade que referentemente às demais todos os registros foram cancelados.

Acontece que esses imóveis, ao serem anexados a outros, acabaram sendo descaracterizados, o que torna impossível o respeito ao princípio da especialidade objetiva (que concerne ao imóvel objeto).

Vejamos, p. ex., o imóvel da transcrição 7.955, com a área de 2,855 alqueires:

Esse imóvel foi anexado ao imóvel da transcrição 7.856, não derivada da área original de D. Belarmina, portanto, com cancelamento não determinado, formando um imóvel com 14 alqueires (Tr. 9.125).

Posteriormente esse imóvel foi anexado aos imóveis das transcrições 8.269 e 9.126, também com cancelamentos não determinados, formando dois imóveis:

21,105 alqueires, de Leonidia da Silva Botura e outro (M. 1.293), e,
7,5 alqueires, de Luiz Ricardo Parra e outros (M. 1.233).

Em qual deles estariam localizados os 2,855 alqueires a serem cancelados? Será que em parte de ambos? É possível!

Ou, então, o imóvel da transcrição 5.463, com a área de 23,98 alqueires:

Essa área foi anexada a uma outra, objeto da Tr. 7.634, e formado uma gleba com 54 alqueires.

Nove (9) alqueires foram transmitidos a Maria Conceição Maziero Favaro, tendo sido aberta a M. 4.279.

127
148
148

890
28

Procedida a retificação do remanescente, apurou-se a área de 43,14 alqueires, a qual foi alienada da seguinte forma:

3,08 alqueires a José Hildebrando Cesarin e outro (M. 9.190);
16,29 alqueires a Paulo Afonso Mangili e outros (M. 9.191);
1,00 alqueire a Adivaldo Antonio Meneghim (M. 9.192);
1,30 alqueires também a Adivaldo Antonio Meneghim (M.9.193);
14,50 alqueires a Elson Luiz Scarpim (M. 9.195);
0,476 alqueire a Maria Conceição Maziero Favaro (M. 10.666);
5,863 alqueires a Rosely Aparecida Reinato (M. 10.834); e
0,631 alqueire a Alceu Antonio Maziero e outro (M. 10.835).

A área de 0,476 alqueire, de Maria Conceição Maziero Favaro (M. 10.666) foi unificada à área da M. 10.607, tendo sido aberta a M. 10.667, com 16,903 alqueires. Dessa área a proprietária desmembrou 1,50 alqueires para vender a Arlindo Voltolin, tendo sido aberta a M. 11.740. Para o remanescente (15,403 alqueires) foi aberta a M. 11.741.

A área de 0,631 alqueires, de Alceu Antonio Maziero e outro, objeto da M. 10.835, foi unificada ao imóvel da M. 5.346, tendo sido aberta a M. 10.836 para o novo imóvel, com 3,631 alqueires. Dessa área foi desmembrado 1,979 alqueire para venda a José Hildebrando Cesarin e outro (M. 11.666). O remanescente (1,652 alqueire) foi transmitido a Elson Luiz Scarpim (M. 11.667).

Pergunta-se, então:

Onde estariam os 23,58 alqueires a serem cancelados?

A dúvida existe em relação a todas as áreas ainda não canceladas.

2783
1980

Daí entender, s.m.j., que para não prejudicar terceiros, o cumprimento da ordem em relação a esses imóveis somente será possível após a indicação, com exatidão, por pessoal técnico, a localização das áreas a serem canceladas.

Segue em anexo diagramas elaborados das transcrições ainda não canceladas, pelos quais se pode observar todas as ocorrências sofridas pelas transcrições a serem canceladas.

Era o que, respeitosamente, me cumpria informar a Vossa Excelência.

Dois Córregos, 03 de julho de 2008


Luiz Antonio Galli
Oficial

2744
148
1970
8



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

PRIMEIRA VARA JUDICIAL DA COMARCA DE DOIS CÓRREGOS

CONCLUSÃO

Em 18 de agosto de 2011, faço estes autos conclusos ao Exmo. Sr. Dr. **PAULO HENRIQUE STAHLBERG NATAL** - Mm. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial da comarca de Dois Córregos-SP.

Antonio José Cruz de Sousa
Supervisor de Serviço

Processo nº 160/1963.

Vistos.

Informações em separado.

Int.

Dois Córregos, 18 de agosto de 2011.

PAULO HENRIQUE STAHLBERG NATAL
Juiz de Direito Titular

DATA

Em 18 de agosto de 2011, recebi estes autos em cartório.

Antonio José Cruz de Sousa
Supervisor de Serviço

CERTIDÃO - Remessa e Publicação no DJE

CERTIFICO que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o(a) despacho/decisão acima. Disponibilização em 29 de agosto de 2011. Considera-se data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionado. Eu, _____, digitei e subscrevi.



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

GELSON OL
AS 15:30h
DC 19/08!!

1ª Vara Judicial da Comarca de Dois Córregos
Praça Francisco Simões, 142- Edifício do Fórum
Centro- Telefone/fax 14-3652-1101
DOIS CÓRREGOS

3198

Processo nº 165.01.1963.000001-5/000000-000

Ordem nº 160/1963

Agravo de Instrumento nº **0178850-44.2011.8.26.0000**

Agravantes: ROBERTO DE ARRUDA CAMARGOS- ESPÓLIO e outros.

Agravado: BELLARMINA DA COSTA BARCELLOS - ESPÓLIO e
outros.

Dois Córregos, 18 de agosto de 2010.

SENHOR RELATOR:

Com o presente a fim de instruir os autos do Agravo de Instrumento em epígrafe, tenho a honra de prestar a Vossa Excelência, as informações que me foram requisitadas.

Trata-se de ação ORDINÁRIA DE NULIDADE DE ESCRITURAS ONEROSAS E RESPECTIVOS REGISTROS movida por ROBERTO DE ARRUDA CAMARGOS- ESPÓLIO e outros em face BELLARMINA DA COSTA BARCELLOS - ESPÓLIO e outros.

A decisão agravada, foi proferida em razão de pedido de reapreciação de matéria já decidida, inclusive passada em julgado, pelo qual, INDEFERI os pedido idênticos formulados.

Consta dos autos manifestação do Sr. Registrador local, informando "**que para não prejudicar terceiros, o cumprimento da ordem em relação a esses imóveis somente**



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

1ª Vara Judicial da Comarca de Dois Córregos
Praça Francisco Simões, 142- Edifício do Fórum
Centro- Telefone/fax 14-3652-1101
DOIS CÓRREGOS

será possível após a indicação, com exatidão, por pessoal técnico, a localização das áreas a serem canceladas".

Imagine-se, uma fazenda que nos longínquos anos de 1960 foi loteada, sendo vendida aos pedaços e de aí em diante revendida em outras frações, em suma, esta fazenda já existe mais, e, para que os cancelamentos destes registros originais sejam feitos, é necessário redesenhá-la ou seja materializá-la, mesmo que um laudo pericial, com todos os seus limitrofes e confrontações.

Acolhendo a manifestação do Sr. Registrador, determinei a realização de perícia técnica para a solução do processo, e, deste então o processo encontra-se paralisados, visto que os autores não efetuaram o depósito dos honorários periciais.

Neste mesmo sentido entendeu Vossa Excelência ao negar provimento ao agravo de instrumento sob nº 990.10.210241-6 (27/07/2010), 9ª Câmara de Direito Privado: ***"As tutelas de urgência são interessantes. Mas devem ser utilizadas quando a controvérsia praticamente não existe. E no caso dos autos, como se verifica, é preciso apurar o mérito da questão e ainda produzir provas e laudo pericial"***

Desta forma, entendo que a decisão não deve ser alterada.

Acompanham a presente, as cópias das principais peças do processo.



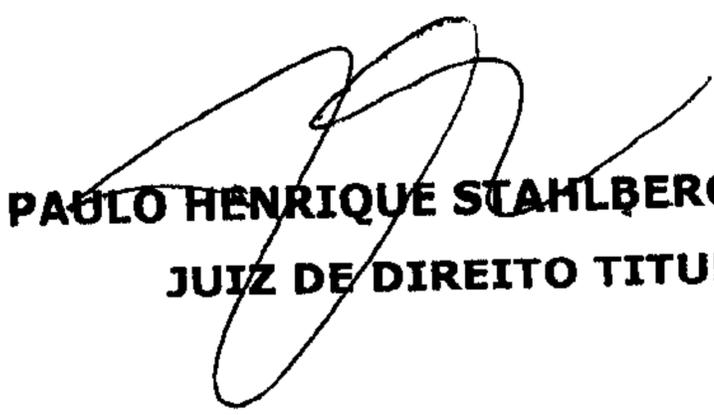
PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

1ª Vara Judicial da Comarca de Dois Córregos
Praça Francisco Simões, 142- Edifício do Fórum
Centro- Telefone/fax 14-3652-1101
DOIS CÓRREGOS

3200

Era o que me cumpria informar a Vossa Excelência, colocando-me à disposição para outras informações que se fizerem necessárias.

Aproveito a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência, os meus protestos de distinta estima e consideração.


PAULO HENRIQUE STAHLBERG NATAL
JUIZ DE DIREITO TITULAR

Excelentíssimo Senhor Desembargador

JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA

Relator do

Egrégio **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Secretaria Judiciária

Seção de Processamento da 5ª Grupo de Câmaras de Direito

Privado

SÃO PAULO-CAPITAL