

Dados Básicos

Fonte: 0017110.60.2008.8.26.0348

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 11/08/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:10/10/2011

Estado: São Paulo

Cidade: Mauá

Relator: Maurício Vidigal

Legislação: Arts. 12, parágrafo único e 176 da Lei nº 6.015/73.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Servidão Administrativa – necessidade de Decreto declarando a área de utilidade pública – impossibilidade de prorrogação da prenotação em decorrência da edição do Decreto no curso da dúvida e depois da qualificação – precariedade da descrição do imóvel contida na matrícula – necessidade de sua retificação, pena da violação do princípio da especialidade objetiva – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 0017110.60.2008.8.26.0348, da Comarca de MAUÁ, em que é apelante PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRÁS e apelado o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores JOSÉ ROBERTO BEDRAN, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ SANTANA, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ GERALDO BARRETO FONSECA, Decano em exercício, CIRO PINHEIRO E CAMPOS, LUIS ANTONIO GANZERLA e FERNANDO ANTONIO MAIA DA CUNHA, respectivamente, Presidentes da Seção Criminal, de Direito Público e de Direito Privado do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 11 de agosto de 2011.

(a) MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

VOTO

REGISTRO DE IMÓVEIS – Servidão Administrativa – necessidade de Decreto declarando a área de utilidade pública – impossibilidade de prorrogação da prenotação em decorrência da edição do Decreto no curso da dúvida e depois da qualificação – precariedade da descrição do imóvel contida na matrícula – necessidade de sua retificação, pena da violação do princípio da especialidade objetiva – Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que reconheceu a impossibilidade do registro de negócio jurídico instituidor de Servidão Administrativa em razão da ausência de prévio decreto de utilidade pública e necessidade de retificação da matrícula.

Sustenta a apelante a desnecessidade do decreto de utilidade pública, apesar de ter sido editado posteriormente, bem como a regularidade da matrícula para fins do registro independentemente de retificação (a fls. 76/119).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opina pelo não provimento do recurso (a fls. 127/132).

Esse o relatório.

O presente expediente iniciou-se no âmbito da unidade como exame e cálculo (Lei 6.015/73, art. 12, parágrafo único), todavia, houve suscitação de dúvida e o título foi prenotado sob o nº 85.427.

Apesar do atípico processamento, considerada a validade da prenotação, passamos ao exame do mérito do recurso.

A servidão administrativa segue o regime de direito público, enquanto exercício do poder de império da Administração Pública, redundando na possibilidade de gravar a propriedade privada com direito real de natureza pública.

Desse modo, conforme Maria Sylvia Zanella Di Pietro é possível a constituição da servidão administrativa mediante acordo, precedido de ato declaratório de utilidade pública (Direito Administrativo, São Paulo: Atlas, 2010, p. 151).

No caso ora julgamento ao tempo do exame e cálculo do título (07/08/2008, fls. 18), o que se manteve quando da prenotação (22/08/2008), não havia edição de Decreto declarando de utilidade pública a área na qual efetou - destinada à servidão, somente no curso deste processo administrativo houve a publicação de Decreto Federal para tanto (30/09/2009, fls. 98/112).

Desse modo, foi correta a rejeição do registro à falta do Decreto. De outra parte, a regularização no curso do processo administrativo em nada modifica a impossibilidade de acesso ao fôlio real por razões de duas ordens: (i) inadmissibilidade da apresentação do Decreto Federal no curso da dúvida, pena da ilegal prorrogação do prazo da prenotação (Apelação Cível nº 682-6/3, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 17/05/2007) e, (ii) permanência da necessidade de retificação do registro em virtude de sua precariedade, conforme passamos a tratar.

O Princípio da Especialidade Objetiva, constante do art. 176 da Lei n. 6.015/73, sabidamente redundante na necessidade da descrição do imóvel em sua individualidade não permitindo a existência de incertezas acerca da exata localização, a partir de seu contorno, extremando-o de quaisquer outros.

Não obstante a precisão dos estudos técnicos apresentados (a fls. 114/115), seu confronto com a descrição do imóvel contida na matrícula 29.759 (a fls. 08/10), em

razão da precariedade desta última, não permite conclusão de sua localização com o consequente conhecimento da faixa onerada, daí a necessidade da prévia retificação da matrícula na forma indicada pelo Sr. Oficial Registrador (a fls. 17/18) e acolhida pela MM Juíza Corregedora Permanente.

Há precedente do E. Conselho Superior da Magistratura nesse sentido, a exemplo do voto do Exmo. Des. Ruy Camilo, então Corregedor Geral da Justiça, na Apelação Cível nº 943-6/5, j. 11/11/2008, conforme extrato que segue:

“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.”

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

(a) MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

(D.J.E. de 10.10.2011)