



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376228

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016325-77.2022.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que são apelantes LÁZARO GIACON (ESPÓLIO) e ANA GIACON MARIA BARREIRA, são apelados WESLEY AIRTON PELLEGRINI e SÔNIA REGINA FRANCISCHETTI PELLEGRINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, para anular a sentença. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 25409

Apelação n. 1016325-77.2022.8.26.0320

Origem: 3ª Vara Cível da Comarca de Limeira

Juiz: Dr. Mário Sergio Menezes

Apelante: ESPÓLIO de LÁZARO GIACON

Apelados: WESLEY AIRTON PELLEGRINI e SONIA REGINA FRANCISCHETTI PELLEGRINI

DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE REGISTRO DE ESCRITURA – Espólio autor que alega divergência entre a área descrita na escritura e na matrícula imobiliária – Ação proposta em face dos adquirentes de 59,375% de área maior – Pedido fundamentado com base em decisão proferida pelo Conselho Superior da Magistratura, em procedimento administrativo de dúvida registrária, no qual foi determinada a retificação do registro imobiliário, em razão da descrição imprecisa do imóvel – Alegação do Espólio autor de que, a despeito da decisão, o Oficial de Registro de Imóveis procedeu ao registro da escritura, sem que o vício tivesse sido sanado – Sentença de improcedência, com base na declaração dos réus perante o C.R.I., conforme art. 176, § 17 da Lei 6.015/73, suprimindo a falha apontada – Recurso do Espólio autor, insistindo na incorreção do registro – Acolhimento – Sentença que não pode prevalecer, impondo-se a necessária instrução, com realização de prova técnica, postulada inclusive pelos próprios réus, para averiguar se o vício que outrora fora constatado, e que suscitou a dúvida registrária, ainda permanece – Princípio da especialidade subjetiva e objetiva que, a despeito da nova regra legislativa, não pode ser descartado – Retorno dos autos à origem para a produção de provas – **RECURSO PROVIDO PARA ANULAR A SENTENÇA.**

Trata-se de ação proposta pelo ESPÓLIO de LÁZARO GIACON, inicialmente em face de WESLEY AIRTON PELLEGRINI, SONIA REGINA FRANCISCHETTI PELLEGRINI e do SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LIMEIRA, objetivando a declaração de nulidade do registro de escritura de compra e venda de um imóvel, realizado em divergência com a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, nos autos da Dúvida Registrária nº 1004682-98.2017.8.26.0320.

Pela r. decisão de fl. 66, foi determinada a exclusão do Oficial de Registro de Imóveis do polo passivo. Essa decisão foi alvo do Agravo de Instrumento nº 2293537-66.2022. Pelo v. Acórdão de fls. 97/102 desta c. Câmara, o recurso não foi conhecido.

Prosseguindo-se a demanda em face dos demais réus, sobreveio a r. sentença de fls. 248/251, cujo relatório se adota, que julgou improcedente o pedido inicial, tendo em vista que o ato notarial ocorreu de acordo com as regras atuais da norma de regência, tendo sido suprida a falha, sem afronta ao princípio da especialidade subjetiva e objetiva do Direito Registral. Pela sucumbência, o Espólio autor deverá arcar com as custas processuais, além dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Apela o Espólio autor, sustentando em síntese, que a afirmação do proprietário, no sentido de que o levantamento planimétrico reflete a verdade, não é suficiente, na medida em que há decisão, confirmada por Acórdão do Conselho Superior da Magistratura, que determinou a retificação do registro imobiliário, o que não restou atendido. Sendo assim, a descrição do imóvel permanece imprecisa, falha, lacunosa e impede a sua exata identificação geográfica, sendo necessária a retificação. Postula, ao final, a reforma da sentença (fls. 256/261).

Recurso processado e respondido a fls. 268/272.

É o relatório.

Depreende-se da narrativa inicial que, em 29/01/2004, os réus (Wesley e Sonia) adquiriram 59,375% do imóvel objeto da matrícula nº 3.375 do 2º C.R.I. da Comarca de Limeira/SP.

Relata o Espólio autor que, em 2017, quando os réus foram realizar o registro da escritura da compra e venda, o Oficial de Registro de Imóveis informou que “o polígono não fecha” (há ausência de medidas e confrontações), embora, no passado, aquela área já tivesse sido objeto de retificação judicial.

Diante disso, o próprio Oficial de Registro de Imóveis suscitou Dúvida, que foi autuada sob nº 1004682-98.2017.8.26.0320, e tramitou perante a 2ª Vara Cível local. A r. sentença julgou procedente aquele expediente, mantendo as exigências cartorárias, em razão da necessidade de se proceder à retificação do registro imobiliário (fls. 28/30).

O v. Acórdão do Conselho Superior da Magistratura deste e. TJSP, por votação unânime, negou provimento ao recurso do ora corréu Wesley, mantendo a r. sentença, estando assim ementado:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – ESPECIALIDADE OBJETIVA. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL IMPRECISA SEM POSSIBILIDADE DE COMPREENDER SUA LOCALIZAÇÃO. POLÍGONO DO IMÓVEL ABERTO REDUNDANDO EM DÚVIDAS DE SUA EXATA LOCALIZAÇÃO. RETIFICAÇÃO JUDICIAL DO REGISTRO IMOBILIÁRIO REALIZADA EM 1991 QUE NÃO IMPEDE A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL NEGATIVA ANTE A PERMANÊNCIA DO VÍCIO NA ESPECIALIDADE OBJETIVA. NECESSIDADE DE NOVA RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO – RECURSO NÃO PROVIDO.”

Entretanto, alega o Espólio autor que, recentemente, o Oficial de Registro de Imóveis aceitou a escritura de compra e venda e procedeu ao registro, sem as devidas retificações determinadas pela decisão judicial, conforme se verifica do R.26 da referida matrícula (fls. 45/56), em expressa violação ao princípio da especialidade objetiva, fato que motivou o ajuizamento da presente ação declaratória de nulidade.

Em defesa, os réus refutaram as alegações iniciais, alegando que não há nada que justifique o pedido de nulidade, pois o próprio Lázaro Giacon e sua esposa foram autores na ação de retificação de área proposta em 1989, sendo beneficiados com a decisão lá proferida. Afirmaram que o registro da escritura foi realizado em julho/2022, após a alteração da Lei 6.015/73. Afirmaram que a descrição da informação faltante foi suprida pelo levantamento planimétrico elaborado pelo engenheiro perito nomeado na ação de retificação de área de 1989, e que a decisão da dúvida tem natureza administrativa e, portanto,

não faz coisa julgada material.

Pois bem.

Cinge-se a controvérsia à validade (ou não) da averbação da escritura pública de compra e venda copiada a fls. 58/65, lavrada em 29/01/2004, referente à parte ideal adquirida pelos réus, correspondente a 59,375%, da área objeto da matrícula nº 3.375 do 2º C.R.I. de Limeira/SP.

Insiste o Espólio autor que, apesar de o Oficial de Registro de Imóveis ter procedido a averbação da escritura na matrícula, o vício que outrora fora constatado, e que suscitou a dúvida registrária, ainda permanece. Por outro lado, os réus alegam que o vício foi suprido mediante a apresentação do levantamento planimétrico elaborado na ação de retificação de área proposta pelos titulares do imóvel, incluindo o autor.

Todavia, respeitado entendimento contrário, a r. sentença não pode prevalecer, impondo-se a regular instrução probatória para esclarecer a controvérsia.

A propósito, os próprios réus postularam *“a realização de prova técnica simplificada por engenheiro civil, para que esclareça que o referido levantamento planimétrico é documento hábil para comprovar o rumo que se entendia faltante para fechar o polígono, sanando, por autorização da atual redação da Lei 6.015/73, no seu artigo 176, § 17, a irregularidade entendida anteriormente.”*

Como se viu, a tese dos réus, acolhida pela r. sentença, é de que a celeuma foi resolvida com base na alteração legislativa do art. 176 da Lei 6.015/73, pela Lei 14.382/2022, que incluiu o § 17, assim redigido:

“§ 17. Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo registral, poderão ser complementados por outros documentos ou, quando se tratar de manifestação de

vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade.”

Ora, a despeito da recente permissão legal, é preciso ressaltar que a qualificação registral negativa que deu ensejo à dúvida suscitada em 2017, teve como fundamento a precariedade da descrição do imóvel, o que impedia a sua localização exata e individualização (fls. 16/22).

Em outro dizer, a descrição constante da escritura não coincidia com a descrição da matrícula imobiliária, de modo que foi determinada a retificação.

No entanto, se o levantamento planimétrico extraído em 1991, dos autos da ação de retificação do registro judicial, não foi suficiente para impedir a qualificação registral negativa em 2017, ocasião do procedimento da dúvida, não restou esclarecido como sua apresentação, em 2022, poderia ter suprido a falha.

Isso considerado, somado ao teor da nota de devolução a que se refere o documento de fls. 211/212, que menciona a desapropriação de parte do imóvel, necessária a prova técnica, a fim de verificar se o vício que impediu o registro da escritura foi efetivamente sanado.

Em conclusão, anula-se a r. sentença, com retorno dos autos à origem, para a produção de prova.

Do exposto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso, para anular a sentença.**

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora