PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº1000918-52.2017.8.26.0111

CONCLUSÃO

Em 10 de janeiro de 2020, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça.

(Parecer n.º 3/2020-E)

Pedido de Providencias – Averbação de Servidão de Água e Passagem – Competência da Corregedoria Geral da Justiça – Recurso Administrativo – Transposição da servidão constante da transcrição anterior para a atual matrícula – Inviabilidade – Fólio Real – Insuficiência da descrição da área – Ofensa ao princípio da especialidade objetiva – Recurso a que se nega provimento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por Joaquim Almeida Caldonha e Rosimeire Cassiano dos Santos Caldonha contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cajuru - SP, que julgou procedente a dúvida suscitada, mantendo a exigência constante da nota devolutiva de fls. 43/45, por entender que não há descrição suficiente para caracterizar o direito real registrável.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000918-52.2017.8.26.0111 e o código 1F60F56.

Insurgem-se os recorrentes, sustentando, em síntese, que a sentença recorrida merece ser reformada posto que a "servidão de água e caminho" originariamente constante da Transcrição n.º 12.727 deverá ser transportada para as matrículas n.º 9.330 e 9.331, posto se tratar de direito real, nos termos do artigo 1.225, III, do Código Civil.

A douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer às fls. 125/128 pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

Opino.

De proêmio, consigno que, apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente, cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Diante disso, passo a seu conhecimento.

Discute-se nos autos a possibilidade de transposição da "servidão de água e caminho" constante da transcrição n.º 12.727 para a matrícula n.º 9.331, cujo imóvel é de propriedade dos recorrentes.

Em resumo, sustenta o oficial registrador que a transcrição, regime anterior, continha dados negociais que não são transportáveis para a descrição da área na matrícula do fólio real (sistema atual). Além disso, a descrição dos imóveis é precária e necessita de adequação ao princípio da especialidade objetiva.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000918-52.2017.8.26.0111 e o código 1F60F56.

Os recorrentes, por seu turno, sustentam que a hipótese se coaduna com o direito real, nos termos do artigo 1.225, III, do Código Civil, razão porque não merece prosperar a exigência formulada.

Pois bem.

É dos autos (fls. 29/30) que na Transcrição n.º 12.727, de 25 de julho de 1961, constou no campo "condições do contrato" que "ficam conservadas a favor do quinhão ora transcrito, as servidões de água e caminho", o que restou suprimido por ocasião da migração para a matrícula n.º 1.559 e, posteriormente, com o encerramento desta e divisão nas matrículas n.º 9.330 e n.º 9.331.

Como bem destacado pelo oficial registrador, a "servidão de água e caminho" constou da transcrição n.º 12.727 em razão do regime prevalente à época, sistema de fólio pessoal, em que a inscrição era fundada na individualização dos titulares dos direitos reais, e não no imóvel, quando então era *"comum a existência de elementos não afetos à caracterização do imóvel ou a direitos reais existirem até nas próprias descrições dos imóveis"*.

Contudo, instituída a sistemática do fólio real, à luz do princípio "tempus regit actum", uma vez aberta a matrícula, devem ser aplicadas as exigências legais consentâneas, não se admitindo, assim, dela constar dado precário, o qual não pode ser identificado como direito real ou mesmo sua abrangência sobre os imóveis envolvidos.

Observe-se que, efetivadas buscas nos indicadores da unidade e nos registros anteriores não se observou ter sido a referida "servidão" objeto de registro, de modo que à mencionada "servidão" não se

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000918-52.2017.8.26.0111 e o código 1F60F56.

pode atribuir natureza real.

Ademais, o artigo 176 da Lei n.º 6.015/1973 dispõe sobre os requisitos da matrícula, os quais garantem a obediência aos princípios da segurança dos registros públicos e à especialidade objetiva do imóvel.

No ponto, vale destacar trecho extraído do voto proferido nos autos da Apelação n.º 0004443-20.2015.8.26.0082, de lavra do então Corregedor Geral da Justiça, Manoel de Queiroz Pereira Calças:

> *"Referidas normas externam o princípio da especialidade e destinam-se a assegurar que a totalidade dos imóveis esteja precisamente individuada. A identificação há de ser tal que permita a quem a leia ter integrais condições de identificar os limites da área imobiliária objeto da matrícula. Somente quando satisfeitas as exigências legais e devidamente matriculado o imóvel é que registros e averbações futuras poderão ser validamente efetuados".*

No caso, não há menção de qual imóvel seria o serviente e a descrição do percurso da servidão, em ofensa ao princípio da especialidade objetiva.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação interposta pelos recorrentes seja recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele seja negado provimento.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000918-52.2017.8.26.0111 e o código 1F60F56.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº1000918-52.2017.8.26.0111

Sub censura.

São Paulo, 10 de janeiro de 2020.

LETÍCIA FRAGA BENITEZ

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000918-52.2017.8.26.0111 e o código 1F60F56.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1000918-52.2017.8.26.0111

CONCLUSÃO

Em 14 de janeiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 14 de janeiro de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000918-52.2017.8.26.0111 e o código 1F6A301.