

PETIÇÃO (MOD) PREVIDENCIÁRIO

APOSENTADORIA POR TEMPO DE SERVIÇO

Recurso

Ap .

FALTA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL — DIFERENÇA DE METRAGENS ENTRE A ESCRITURA E O LAUDO PERICIAL - SE CONSTITUI ÓBICE

RESUMO

- Trata-se de procedimento de dúvida, suscitada pelo Oficial do 9º Ofício do Registro de Imóveis, referente ao terreno situado no lugar denominado Piabas, na Fazenda de Vargem Grande, Freguesia de Guaratiba, com as dimensões e confrontações mencionadas na escritura pública anexada às fls., lavrada em 21-03-1966, - Em 14-10-82, o comprador fez doação de uma área de 264,25m2 do terreno à Prefeitura Municipal, para fins de recuo, necessária à implantação do PA 8997, conforme certidão de fls.. - Posteriormente o terreno que se pretende registrar foi objeto de escrituras de promessa de venda e cessão, em 20-06-95 (fls.), esta última em favor da ora apelante. - Realizou-se prova pericial, cujo laudo se encontra a fls.. - Após manifestações dos interessados, do Município do Rio de Janeiro e dos representantes do Ministério Público, sobreveio a sentença de procedência da dúvida, por entender o ilustre magistrado da Vara de Registros Públicos que a certidão do Cartório de Imóveis não descreve o imóvel, tornando-se impossível a sua identificação através de vistoria, o que contraria os princípios da especialidade e continuidade. - No primeiro grau, o Dr. Promotor de Justiça opinou pela confirmação da sentença. - A ilustre Procuradora de Justiça manifestou-se pelo desprovemento do recurso, face às divergências sobre as dimensões do imóvel, existentes no processo, exigindo a sua identificação através de ação própria. - Com a devida "vênia", a sentença não deve prevalecer, uma vez que foi proferida contrariamente à remansosa jurisprudência deste tribunal de Justiça, como demonstrou a apelante em suas razões de recurso. - O terreno em questão fazia parte de uma grande área de terra, constituída pelas denominadas Fazendas Camorim, Vargem Pequena e Vargem Grande, adquiridas pelo Banco de Crédito Móvel, em 03-02-1891, da Cia. Engenho Central de Jacarepaguá, cujo registro foi efetuado no 1º Ofício do R.I., em 17-12-1982, sob o nº 14.747 (fls.). - Desde então, o proprietário, com título registrado, desmembrou e dividiu a terra em quadras e lotes, que foram objeto de escrituras públicas de promessa e de compra e venda, a grande maioria já registrada, em cumprimento de decisões judiciais. - O terreno em questão foi objeto de um desmembramento da Fazenda Vargem Grande, aprovado pelo Estado em 09-11-82 (fls.). - O lote nº 9, situado ao lado, correspondente ao PA nº 23.679, está registrado desde 23-09-1983 (fls.). - Há outros registros realizados em ..., decorrentes do desmembramento da Fazenda Vargem Grande. - É certo que o registro nº 14.746, do qual se originaram todos os outros, não indica as características e confrontações, como também é verdade que a vistoria não tem suporte jurídico para substituir a legislação de parcelamento do solo, como assinala a sentença. - Ocorre que o princípio da continuidade, que se apoia no da especialidade, segundo a lição de AFRÂNIO DE CARVALHO, somente foi introduzido na legislação brasileira com o Dec. Nº 18.542, de 1928 (art. 234) que regulamentou os registros públicos no Código Civil ("Registro de Imóveis", Forense, 1977, págs. 285 e segs.). - Esclarece ainda o autor: "O princípio foi introduzido de maneira a facilitar-lhe o cumprimento, já atendendo à descontinuidade dos títulos no direito precodificado, já permitindo a inscrição simultânea tanto do título pelo qual o disponente adquiriu o direito como daquele pelo qual o transmitia. O fito era obter a primeira inscrição do imóvel feita com apoio em título legítimo, a fim de servir de ponto de partida do funcionamento da continuidade. - A sua fórmula inicial, constante do artigo 234 do Decreto nº 18.542, de 1928, dispôs que não se poderia fazer a inscrição "sem prévio registro do título anterior, salvo se este não estivesse obrigado a registro, segundo o direito então vigente", visando a ressalva atender precisamente a que, no direito precodificado, não estavam sujeitos ao

registro as transmissões "causa mortis" e os atos judiciais. Ao reproduzir essa fórmula, o art. 244 do Decreto nº 4.857, de 1939, nela intercalou um esclarecimento, dizendo que não se poderá fazer a inscrição "sem prévio registro do título anterior, e, quando nenhum haja, do último anterior ao Código Civil, salvo se esse não estivesse obrigado ao registro, segundo o direito então vigente" (fls.). - Estas as razões por que a jurisprudência absolutamente majoritária deste tribunal, há muitos anos, vem admitindo o registro das alienações realizadas pelo Banco de Crédito Móvel,

EMENTA

Conforme jurisprudência deste Tribunal de Justiça, a falta de individualização do imóvel não deve inviabilizar o registro, uma vez que os princípios da especialidade e da continuidade somente foram introduzidos na legislação brasileira em 1928, com o Dec. 18.542, que regulamentou os registros públicos no Código Civil. A diferença de metragens entre a escritura e o laudo pericial também não constitui obstáculo, pois poderá ser resolvida em ação demarcatória.