

ATO ADMINISTRATIVO

MERECIMENTO DE FUNCIONÁRIO

Recurso embargos declaratórios .
Tribunal STJ

OBSERVÂNCIA DOS REGISTROS ANTERIORES

RESUMO

- A sentença julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis, declarando correta a decisão em não se proceder ao registro sem a definição correta de a quem pertence as benfeitorias edificadas no imóvel, vez que a construção faz parte do imóvel e condenou os suscitados ao pagamento das custas processuais. - Irresignados insurgiram-se os vencidos, pretendendo, preliminarmente, a nulidade da sentença, ao argumento, em resumo, de que a mesma não teria examinado a matéria objeto da dúvida mas outra. - Quanto ao mérito, aduzem os apelantes que a escritura mostra-se perfeita e legítima tendo em vista que dela consta a descrição do imóvel em questão, sendo certo que da área total do imóvel sobre a qual está edificada a casa residencial foi vendida uma parte de 1.381,00 m², perfeitamente identificada, discriminada e informada na escritura pública, inclusive seu perímetro, sem qualquer menção a benfeitoria de qualquer natureza, sendo claro, portanto, que a casa residencial então permaneceu vinculada à área remanescente em poder do vendedor. - Anotam os apelantes que a casa não foi objeto do negócio jurídico o qual ficou restrito à área descrita no documento público levado a registro e a dúvida declarada pelo Oficial teve como suporte o esdrúxulo entendimento de que para o registro da Escritura Pública seria obrigatória a averbação de edificação existente. - Examina-se a preliminar. - A assentada doutrina e a iterativa jurisprudência são no sentido de que seria "citra pe tita" e, portanto, nula, a sentença que não completou e não esgotou a prestação jurisdicional, deixando de decidir o pedido ou algum deles, no caso de mais de um. - Com efeito, a esse respeito se pronunciou o STJ: "Nula é a sentença que, julgando improcedente a ação, abstém-se de examinar um dos fundamentos apresentado como causa de pedir. Não se tem o vício como sanado, em virtude de não ser pedida a integração da sentença, pela via dos embargos declaratórios. Impossibilidade de o fundamento ser examinado apenas em segundo grau" (STJ-3ª Turma, REsp 14.825-PR, rel. Min., Eduardo Ribeiro, j. 11.11.91, deram provimento, v.u, DJU 2/12/91, p. 17.539, 1ª col., em). - Na hipótese dos autos, a questão preliminar levantada seria a de nulidade de sentença porque não teria decidido sobre o objeto da dúvida. - Entretanto, na detida análise da decisão, tal não se vê. A sentença está fundamentada e motivada, embasando regular e cuidadosamente a conclusão exatamente em torno das dúvidas suscitadas pelo Oficial do Registro de Imóveis, inexistindo qualquer elemento concreto que possa eivá-la de nulidade. - Anota-se que, se procedente ou não a dúvida suscitada, a matéria há é de mérito e deve ser assim analisada. - REJEITA-SE A PRELIMINAR. - Quanto ao mérito, vê-se que a dúvida do referido Oficial teve sua origem no fato de se encontrar em seus registros, um lote (nº7), com área total de 3.276,00 e área construída de 846,79 e que, na escrituração do projeto de desdobro do referido terreno, ficou omissos dados relativos ao lote 7-B que, em razão do referido desmembramento do referido terreno original, teria ficado com área total de 1.381,80 e área de construção com 79,45, enquanto que o lote 7-A, ficara com área de 1.894,20 e área construída de 767,34, sendo, no seu entendimento, em razão do princípio da continuidade registraria, necessário o registro integral das áreas e da averbação das construções, devida mente especificadas. - De plano, vê-se que o documento levado ao registro foi a escritura de fls., segundo a qual A.G.P. e S/M vendem a S.A.F. e S/M, parte de um imóvel total descrito como sendo lote 07, quarteirão 115, com área total de 3.276,00 e benfeitoria nele edificada constituída por uma casa residencial, também descrita, com procedência do registro/matricula n.14.271, individualizando a referida parte vendida da seguinte forma: "tem contratado vender parte do mesmo, ou seja, uma área de

1.381,00 m2...., conforme projeto de desdobro elaborado pelo Eng. Admardo R., inscrito no CREA, sob o nº 26.791/D, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal local, em dada de 20/06/1997, como efetivamente vende..." (fls.). - Como se vê, ainda que o próprio desdobro não tenha sido o objeto de pedido de registro mas, apenas a compra e venda de parte do imóvel constituído pelo terreno, vê-se que o referido projeto de desdobro foi a referência utilizada na escritura registranda para a perfeita identificação do imóvel. - E no projeto relativo ao desdobro do ref

EMENTA

Embora, em princípio, não deva o Oficial exigir a menção de construções ou benfeitorias como o requisito para o registro do imóvel, devendo restringir-se à verificação da regularidade formal em comparação com o registro anterior, quando, como na hipótese dos autos, há no registro anterior referência a construções, estas, necessariamente haverão de constar de averbação no novo registro.