



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
18ª CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL DE Nº 0001554-57.2024.8.16.0179 - DA
VARA DE REGISTROS PÚBLICOS E CORREGEDORIA DO
FORO EXTRAJUDICIAL DE CURITIBA/PR.

APELANTE: GUSTAVO COSTA HAUER

APELADO: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª
CIRCUNSCRIÇÃO DE CURITIBA representado(a) por LUIS FLAVIO
FIDELIS GONÇALVES

RELATORA: DES. SUBST. ANA PAULA KALED ACCIOLY
RODRIGUES DA COSTA (EM SUBSTITUIÇÃO À DES. DENISE
KRUGER PEREIRA).

Ementa. DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. APELAÇÃO
CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL. ABERTURA
DE MATRÍCULA. NECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO DA
TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL. NECESSÁRIA OBSERVÂNCIA
DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. APELAÇÃO CONHECIDA
E DESPROVIDA.

I. CASO EM EXAME

1. O apelante, proprietário de lote de terreno descrito na
transcrição nº 56.765 do Livro 3-V do 1º Registro de
Imóveis de Curitiba, promoveu pedido de abertura de
matrícula com base em escritura pública de inventário e
partilha de bens.

2. O pedido foi obstado pelo registrador sob fundamento
de necessidade de prévia retificação da descrição do
imóvel.

3. Inconformado, o apelante interpôs apelação, alegando que o lote integra condomínio instituído antes da Lei nº 6.015/73, que outros lotes do mesmo condomínio tiveram matrícula aberta sem retificação, que a descrição constante na transcrição é suficiente para identificação do imóvel e que a exigência de retificação viola o princípio da isonomia.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a descrição contida na transcrição originária é suficiente para a abertura de matrícula, sem necessidade de retificação; (ii) saber se a exigência de retificação fere o princípio da isonomia entre os condôminos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A descrição do imóvel constante da transcrição nº 56.765 não atende aos requisitos do artigo 176, §1º, II, '3', 'b', da Lei nº 6.015/73, faltando precisão na delimitação perimetral e atualização dos marcos físicos.

6. O imóvel não se enquadra no regime condominial da Lei nº 4.591/64, tratando-se de condomínio comum, exigindo prévia e adequada individualização da fração ideal para abertura de matrícula própria.

7. A necessidade de retificação decorre da especialidade objetiva e subjetiva e da continuidade registral, que exigem perfeita caracterização do imóvel e identificação dos titulares, conforme o artigo 196 da Lei de Registros Públicos.

8. A jurisprudência consolidada deste Tribunal reforça a obrigatoriedade de apresentação de memorial descritivo atualizado e demais requisitos técnicos para abertura de matrícula, conforme acórdãos citados.

9. Assim, correta a exigência do Oficial de Registro e bem lançada a sentença que julgou procedente a dúvida registral, motivo pelo qual a apelação deve ser desprovida.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Apelação Cível conhecida e desprovida.

Tese de julgamento: "A abertura de matrícula de imóvel cuja descrição registral é imprecisa e desatualizada exige prévia retificação do registro anterior, em respeito aos princípios da continuidade e da especialidade objetiva, previstos na Lei de Registros Públicos."

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível de nº 0001554-57.2024.8.16.0179, da Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial de Curitiba/PR, em que é Apelante Gustavo Costa Hauer e Apelado Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Curitiba Representado(a) por Luis Flavio Fidelis Gonçalves.

I – Trata-se de Apelação Cível interposta por Gustavo Costa Hauer em face da r. sentença proferida nos autos do procedimento de suscitação de dúvida registral, que julgou procedente a dúvida apresentada pelo Oficial do 1º Registro de Imóveis de Curitiba, obstando a abertura de matrícula de lote de terreno descrito na transcrição nº 56.765 do Livro 3-V.

Inconformado, o apelante interpõe recurso (mov. 39.1), alegando, em síntese, que: (i) o lote de sua propriedade está inserido em condomínio instituído antes da vigência da Lei n. 6.015/73; (ii) cinco dos oito lotes integrantes do mesmo condomínio tiveram matrículas abertas com base nas respectivas transcrições originárias, sem necessidade de retificação; (iii) a descrição contida na transcrição nº 56.765-3V é suficiente para a identificação do imóvel, atendendo ao disposto no art. 176, §1º, I, da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73); (iv) a exigência de retificação fere o princípio da isonomia (art. 5º, caput, da Constituição Federal), na medida em que situações idênticas foram tratadas de forma desigual; (v) a continuidade registral está preservada, sendo desnecessária a imposição de ônus excessivo ao proprietário.

Ao final, requereu o provimento do recurso, para que fosse reformada a sentença e deferida a abertura da matrícula e o registro do inventário.

A parte apelada deixou de apresentar contrarrazões (mov. 24 /TJPR).

Após, vieram-me os autos conclusos.

É o relatório.

II – Presentes os pressupostos de admissibilidade intrínsecos (legitimidade, interesse, cabimento e inexistência de fato impeditivo ou extintivo) e extrínsecos (tempestividade e regularidade formal), ambos os recursos merecem conhecimento.

Na origem, Gustavo Costa Hauer promoveu pedido de abertura de matrícula, com base em escritura pública de inventário e partilha de bens do Espólio de Marcos Antonio Hauer. O pedido foi negado pelo registrador, sob o fundamento de necessidade de retificação da descrição do imóvel, haja vista a ausência de dados completos sobre medidas e confrontações.

O apelante sustenta que o lote de sua propriedade está inserido em condomínio instituído antes da vigência da Lei n. 6.015/73 e também que cinco dos oito lotes integrantes do mesmo condomínio tiveram matrículas abertas com base nas respectivas transcrições originárias, sem necessidade de retificação.

Além disso explica que a descrição contida na transcrição nº 56.765-3V é suficiente para a identificação do imóvel, atendendo ao disposto no art. 176, §1º, I, da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73).

No entanto, o imóvel objeto da partilha não se enquadra no regime condominial disciplinado pela Lei nº 4.591/64.

O lote em questão se originou pela Escritura Pública de divisão lavrada em 16 de outubro de 1970, assim, não foi instituído por ato entre vivos ou testamento, formado por unidades autônomas e áreas comuns devidamente discriminadas em convenção condominial registrada no Registro de Imóveis, conforme dispõe a Lei 4591/64.

No caso em análise, trata-se de condomínio comum, no qual as áreas pertencentes aos coproprietários encontram-se definidas em caráter pró-indiviso, o que evidencia a necessidade de prévia e adequada individualização da fração ideal pertencente ao apelante e, como condição imprescindível para a abertura de matrícula própria, de modo a resguardar os direitos dos demais coproprietários.

Nesse contexto, verifica-se que a transcrição existente nos registros não contempla todos os elementos essenciais e obrigatórios à descrição do imóvel, previstos no artigo 176, § 1º, II, '3', 'b', da Lei de Registros Públicos, notadamente pela ausência de delimitação precisa da linha perimetral norte, bem como pela referência a marcos físicos que, aparentemente, encontram-se

defasados, como cercas de arame, cursos d'água e nascentes, carecendo de atualização.

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

II - são requisitos da matrícula:

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

Além disso, o §16º, do artigo 176, da Lei de Registros Públicos dispõe:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 16. Se não forem suficientes os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, será exigida a retificação, no caso de requerimento do interessado na forma prevista no § 14 deste artigo, perante a circunscrição de situação do imóvel.

A propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE USUCAPIÃO JULGADA PROCEDENTE EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – IMÓVEL RURAL - DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DE COMUNICAÇÃO AO REGISTRADOR DE IMÓVEIS PARA PROMOVER A ABERTURA DE MATRÍCULA DE ACORDO COM A DESCRIÇÃO CONSTANTE DO MAPA E MEMORIAL DESCRITIVO CONSTANTE DOS AUTOS DISPENSANDO A EXIGÊNCIA DE RETIFICAÇÃO DO MANDADO DE ABERTURA DE MATRÍCULA - **RECUSA DE REGISTRO PELO OFICIAL REGISTRADOR EM RAZÃO DA INOBSERVÂNCIA DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS – NECESSIDADE DE MEMORIAL DESCRITIVO ASSINADO POR PROFISSIONAL HABILITADO E COM A DEVIDA ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART **CONTENDO AS COORDENADAS DOS VÉRTICES DEFINIDORES DOS LIMITES****

DOS IMÓVEIS RURAIS, GEORREFERENCIADAS AO SISTEMA GEODÉSICO BRASILEIRO E COM PRECISÃO POSICIONAL A SER FIXADA PELO INCRA – INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 176, § 3º E 225, § 3º, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS E DO ART. 9º DO DECRETO 4.449/2002 – SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA JULGADA IMPROCEDENTE – MEMORIAL DESCRITIVO SEM CERTIFICAÇÃO DO INCRA E GERADA NO SIGEF – IMPOSSIBILIDADE DE RETIFICAÇÃO DO MANDADO DE ABERTURA DE MATRÍCULA – DILIGÊNCIA REGISTRAL A SER OBSERVADA - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.(TJPR - 17ª Câmara Cível - 0080526-30.2023.8.16.0000 - Guaratuba - Rel.: DESEMBARGADOR FRANCISCO CARDOZO OLIVEIRA - J. 26.09.2024)

RECURSO DE APELAÇÃO – AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – RECURSO DOS AUTORES – PRELIMINARES SUSCITADAS EM CONTRARRAZÕES – OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE E ILEGITIMIDADE PASSIVA – NÃO ACOLHIMENTO – RAZÕES DE RECURSO DIRECIONADAS A, EM TESE, INFIRMAR A CONCLUSÃO A QUE CHEGOU O JUÍZO – AGENTE DELEGADO QUE É PARTE LEGÍTIMA, ANTE A ADOÇÃO DO PRINCÍPIO DA ASSERÇÃO – MÉRITO – **PEDIDO DE ABERTURA DE MATRÍCULA – NÃO ACOLHIMENTO – DIVERGÊNCIAS DOCUMENTAIS QUE IMPEDEM A TRANSCRIÇÃO DA ESCRITURA** – DANOS MORAIS – INOCORRÊNCIA – AUSÊNCIA DE NEXO DE CAUSALIDADE – PEDIDO DE ADOÇÃO DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE – NÃO ACOLHIMENTO – IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO INICIAL QUE SUSCITA A APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA SUCUMBÊNCIA – RECURSO DESPROVIDO (TJPR - 18ª Câmara Cível - 0003322-30.2006.8.16.0088 - Guaratuba - Rel.: DESEMBARGADORA DENISE KRUGER PEREIRA - J. 03.07.2023)

Ressalte-se que, nos termos do artigo 196, da Lei de Registros Públicos, os elementos constantes da matrícula decorrem necessariamente do registro anterior que lhe deu origem, no caso, da transcrição nº 56.765. Confira-se:

Art. 196 - A matrícula será feita à vista dos elementos constantes do título apresentado e do registro anterior que constar do próprio cartório.

Assim, não há possibilidade de realizar a busca de informações em registros diversos.

Isso porque o imóvel individualizado deve respeitar o princípio da continuidade, tanto no que se refere à sua descrição (especialidade objetiva), quanto no que concerne à identificação de seus titulares (especialidade subjetiva).

A retificação da transcrição nº 56.765, com a finalidade de promover a correta identificação do imóvel, é requisito indispensável para a abertura de matrícula própria, em observância ao disposto no artigo 196, da Lei de Registros Públicos, bem como às disposições constantes do Código de Normas do Foro Extrajudicial.

Referida exigência decorre da necessidade de observância dos princípios da especialidade objetiva e subjetiva, que impõem a perfeita caracterização do imóvel e a adequada identificação de seus titulares, como condição para a admissibilidade, na matrícula, do registro de títulos translativos de direitos reais.

Assim, possível a exigência do Registrador Imobiliário para realizar prévia retificação do registro anterior para proceder ao registro do título apresentado pelo apelante, diante da necessidade de certeza quanto à localização e à identificação do imóvel.

Dessa forma, a sentença deve ser mantida em sua integralidade.

Destarte, voto no sentido de **conhecer** da apelação cível interposta e, no mérito, **negar-lhe provimento**, nos exatos termos da fundamentação.

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 18ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E NÃO-PROVIDO o recurso de GUSTAVO COSTA HAUER.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Péricles Bellusci De Batista Pereira, com voto, e dele participaram Desembargadora Substituta Ana Paula Kaled Accioly Rodrigues Da Costa (relator) e Desembargador Vitor Roberto Silva.

Curitiba, 18 de junho de 2025

Ana Paula Kaled Accioly Rodrigues da Costa

Desembargadora Substituta

