



PROCESSO Nº 0824426-93.2023.8.19.0014

APELANTE: NELMA DA CONCEICAO RAMOS DE SOUZA

APELADO: CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ

RELATOR: DES. MARCIUS DA COSTA FERREIRA

APELAÇÃO. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ. LEGITIMIDADE DA EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO RELATIVA À ÁREA REMANESCENTE DO IMÓVEL, EXPEDIDA PELA PREFEITURA MUNICIPAL, CONTENDO O REGISTRO DOS QUATRO PRÉDIOS MENCIONADOS NA ESCRITURA PÚBLICA. EXISTÊNCIA DE DIVERGÊNCIA ENTRE A ÁREA INDICADA NO TÍTULO E AQUELA CONSTANTE NA MATRÍCULA. INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. RECURSO DESERTO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA PELO CONSELHO DA MAGISTRATURA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do processo nº **0824426-93.2023.8.19.0014**, em que é apelante **NELMA DA CONCEICAO RAMOS DE SOUZA** e apelado o **CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ**;





ACORDAM os Desembargadores integrantes do **CONSELHO DA MAGISTRATURA**, por unanimidade de votos, em não conhecer do recurso de apelação, **por deserto, e** confirmar a sentença de primeiro grau, **em sede de reexame necessário**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Cuida-se de **DÚVIDA** suscitada pelo Cartório do 5º Ofício de Notas da Comarca de Campos dos Goytacazes ao MM. Juízo 1ª Vara Cível da mesma comarca, em razão de requerimento feito por **Nelma da Conceição Ramos de Souza**, para **registro de escritura pública de inventário e partilha dos bens** do espólio de Benedito de Almeida Ramos, lavrada em 14/02/2014, referente ao imóvel descrito e caracterizado na matrícula nº 12.764.

Em sua peça inicial (id. 86356867 do processo originário), o Oficial Titular do Cartório esclarece que deixou de atender ao requerimento apresentado, uma vez que encontrou divergência entre a metragem indicada para o imóvel descrito na escritura pública de inventário e partilha dos bens do espólio de Benedito de Almeida Ramos e a disposta na matrícula de tal imóvel.

Acompanham a inicial os documentos de id. 86356869 e 86356871.

Em sua impugnação (id. 111191999), a parte interessada sustenta que é comum a existência de divergências na descrição dos imóveis e que essa circunstância não possui aptidão para inviabilizar o registro da escritura pública do inventário, requerendo a improcedência da dúvida.

Manifestação do Ministério Público (id. 169358727) pela procedência da dúvida.





Sentença de id. 180319527 julgou a dúvida procedente.

Julgados procedentes os embargos de declaração apresentados pelo suscitante (id. 186385807) para condenar a interessada ao pagamento das custas judiciais.

A parte interessada apresentou apelação (id. 185981391), reiterando os termos de sua impugnação.

Certidão cartorária atestando a tempestividade do recurso e informando que há pedido de gratuidade de justiça (id. 186104717).

Petição da suscitada requerendo o envio dos autos para a instância superior, mesmo sem o recolhimento das custas, para que o pedido de gratuidade de justiça seja apreciado pelo juízo *ad quem*. (id. 187086276).

Contrarrazões do suscitante (id. 189372811) pugnando pelo desprovimento do recurso de apelação.

Os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do **duplo grau obrigatório de jurisdição**, nos termos do disposto no **artigo 73, parágrafo 2º da LODJ**.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls. 07), opinando pela **confirmação da sentença**.

Despacho dessa relatoria (fls. 21) intimando a apelante a comprovar a alegada hipossuficiência, ou a efetuar o recolhimento das custas recursais, sob pena de deserção.



Certidão cartorária (fls. 23) informando que a parte recorrente, apesar de intimada, não se manifestou no prazo legal.

É o relatório.

V O T O

Inicialmente, em razão da falta de preparo recursal, apesar de regularmente intimada, julgo **DESERTO** o recurso de apelação interposto pela suscitada.

No caso em comento, a interessada pretende a **registro da escritura pública de inventário e partilha dos bens** do espólio de Benedito de Almeida Ramos, lavrada em 14/02/2014, referente ao imóvel descrito e caracterizado na matrícula nº 12.764.

O sr. Oficial do Cartório do 5º Ofício de Campos dos Goytacazes/RJ justifica que adiou o registro do título diante da necessidade de apresentação de certidão da área remanescente do imóvel, emitida pela Prefeitura de Campos dos Goytacazes, constando o lançamento dos 04 (quatro) prédios descritos na escritura, em razão de divergência existente entre a metragem indicada para o imóvel descrito na escritura e a disposta na matrícula.

Conforme análise do documento de id. 86356871 - fls 04, na escritura pública de inventário e partilha consta o assentamento de uma área de terras remanescentes do terreno desmembrado da Chácara Fundão, com extensão territorial de 1.320,00 m² (hum mil trezentos e vinte metros quadrados).





Contudo, na certidão do RGI, acostada no id. 86356871 - fl. 07, consta que a área remanescente em questão possui extensão de 3.146,00m² (três mil cento e quarenta e seis metros quadrados), com diversas averbações posteriores de outros desmembramentos.

Diante da significativa diferença de metragem da área a ser registrada, o Oficial deixou de atender ao requerido, devendo ser cumprida a exigência e apresentada certidão de retificação e identificação da área do imóvel, para que se proceda ao competente registro.

A existência da divergência apresentada deixa claro que o registro pleiteado implicará em evidente afronta ao **Princípio da Especialidade**, em sua modalidade Objetiva.

O **Princípio da Especialidade** significa que, tanto o objeto do negócio (especialidade objetiva) como os contratantes (especialidade subjetiva), devem estar perfeitamente determinados, identificados e particularizados, para que o registro reflita com exatidão o fato jurídico que o originou.

Com relação ao imóvel - princípio da especialidade objetiva - o artigo 176, § 1º, II, 3 da LRP aponta como requisitos da matrícula, sua identificação, feita mediante a indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver.

Cabe acrescentar, ainda, o disposto pela Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça – parte extrajudicial:

“Art. 1.047. Ao serviço, à função e à atividade de registro imobiliário aplicam-se os princípios da:

(...)

X - especialidade objetiva a exigir a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos apresentados para registro; (grifos nossos)

(...)

Art. 1.148. Constarão na matrícula:

(...)

III – a identificação do imóvel, feita mediante indicação:

a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais (CCIR), da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; e

b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e designação cadastral, se houver;

Como bem destacado por Luiz Guilherme Loureiro, in “Registros Públicos – Teoria e Prática”, p.372, “em virtude do princípio da legitimidade ou da presunção de veracidade, o Registro deve refletir a verdade, não só no que se refere ao titular do direito registrado, mas também quanto à natureza e ao conteúdo desse direito. Assim, qualquer inexatidão do assento deve ser retificada, a fim de que reflita perfeitamente a realidade. ”



Neste sentido, é oportuno transcrever o seguinte trecho do parecer da Procuradoria:

"(...) É cediço que em termos de Registros Públicos há de se respeitar a mais estrita legalidade, não podendo o Oficial Registrador adentrar no mérito do pedido de registro, sendo-lhe possível apenas cotejar as exigências legais com os documentos que lhe são apresentados.

Destaque-se, ainda, que não se está a negar eventual direito da parte interessada, nada impedindo que as suas alegações sejam comprovadas nas vias ordinárias.

*Sabe-se, entretanto, que tal providência excede os estreitos limites da seara registral, restrita à verificação da legalidade da conduta do Oficial ao formular suas exigências pautadas na lei. Nesse aspecto, nenhum reparo cabe à incorreta providência do ilustre Oficial, estando de acordo com o **Princípio da Segurança Jurídica**. "* (Grifado no original)

Destaque-se que este E. Conselho da Magistratura já manifestou esse entendimento em recentes julgados unânimes, como se observa dos arestos abaixo transcritos:

EMENTA: REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE



IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE PROMESSA DE CESSÃO CARTA DE ADJUDICAÇÃO E ESCRITURA PÚBLICA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ADIAMENTO DOS ATOS REGISTRAIS. IMPOSIÇÃO DE EXIGÊNCIAS. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DA JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. DIVERGÊNCIAS ENTRE O TÍTULO APRESENTADO PARA REGISTRO E DADOS CONSTANTES DO FÓLIO REAL, ATINENTES AO PROPRIETÁRIO, BEM COMO NA FRAÇÃO DO APARTAMENTO. OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTAL, O QUAL VISA A NÃO INTERRUPÇÃO DA CADEIA DOMINIAL. ARTS. 195 E 237, AMBOS DA LEI Nº 6.015/73. PRECEDENTES DESTE E. CM. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. ARTS. 176, §1º, II, ITEM 03, DA LRP. PRECEDENTES DESTE ÓRGÃO. SENTENÇA QUE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO. (0128039-46.2019.8.19.0001 - CAUTELAR INOMINADA. Des(a). JOSÉ CARLOS MALDONADO DE CARVALHO - Julgamento: 09/11/2023 - CONSELHO DA MAGISTRATURA)

EMENTA: APELAÇÃO. DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE DUAS ESCRITURAS DE COMPRA E VENDA E DE FORMAL DE PARTILHA EXTRAÍDO DE INVENTÁRIO NÃO EFETIVADO. NAS ESCRITURAS APRESENTADAS A DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS NÃO CORRESPONDE ÀQUELA CONSTANTE DOS LIVROS DA SERVENTIA, IMPOSSIBITANDO O

REGISTRO, SOB PENA DE VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. A EXIGÊNCIA RELATIVA AO FORMAL DE PARTILHA ESTÁ SUPERADA. EXCLUSÃO DE HERDEIRO NECESSÁRIO DA PARTILHA QUE ESTÁ DEVIDAMENTE JUSTIFICADA. INFORMAÇÕES PRESTADAS PELA PROCURADORIA DO ESTADO QUE ATESTAM A REMISSÃO DO TRIBUTO, DISPENSADA A APRESENTAÇÃO DA GUIA DE NÃO-INCIDÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. *(0006185-85.2019.8.19.0001 - CAUTELAR INOMINADA. Des(a). AGOSTINHO TEIXEIRA DE ALMEIDA FILHO - Julgamento: 03/08/2023 - CONSELHO DA MAGISTRATURA)*

Desta forma, andou bem o Oficial Registrador ao suscitar a Dúvida em questão, pois a ele cabe zelar pela segurança das relações jurídicas, devendo ser mantida a sentença recorrida.

Por estes fundamentos, voto no sentido de **não conhecer do recurso de apelação**, por deserto, e **confirmar a sentença de primeiro grau**, em sede de reexame necessário.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador MARCIUS DA COSTA FERREIRA

Relator