



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

PROCESSO Nº 0969441-35.2023.8.19.0001

PROCESSOS RELATIVOS ÀS DECISÕES PROFERIDAS PELOS JUÍZES DE REGISTROS PÚBLICOS

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 8º OFÍCIO DE RGI DA CAPITAL

INTERESSADA: GLORIA DE LUCENA BELSHOFF

RELATOR: DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES

RELATÓRIO

Cuida-se de procedimento de **DÚVIDA** instaurado pelo Oficial do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, em razão do requerimento do assentamento de mandado de registro de usucapião judicial em favor de ESPÓLIO DE GLORIO BELSHOFF, representado por GLORIA DE LUCENA BELSHOFF, expedido pelo Juízo da 36ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, nos autos do processo nº 0157435-35.2000.8.19.0001, referente ao imóvel situado na Rua Alcobaça, nº 916, Anchieta, Rio de Janeiro/RJ.

Em sua inicial (indexador 94844005 – PJe), o Responsável pelo Expediente esclarece que deixou de efetuar o registro pleiteado em razão da inexistência de correspondência do bem nos assentamentos imobiliários e que, nos termos do artigo 1.047, XIII, c.c. artt. 1.118 e 1.120, do CNCGJRJ, faz-se necessário o aditamento do título para inclusão das seguintes peças: planta completa anexada aos autos, comprovando a descrição do imóvel e suas características, ou seja, metragens, áreas e confrontações do terreno. Afirma que além do acréscimo das referidas peças, deverá constar também do título a descrição completa do imóvel (metragens lineares de contorno em relação ao solo, áreas e confrontação).

Acompanham a inicial os documentos constantes do indexador 94844005-PJe.

O Ministério Público manifestou-se no sentido da ausência de interesse na intervenção ministerial (indexador 103905738-PJe).

Em sede de impugnação(indexador 117697049-PJe), a interessada sustenta, em síntese, que já forneceu toda a documentação extraída dos autos do processo judicial, referente às plantas do imóvel e dos confrontantes .



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

Manifestação do Oficial no indexador 142290672(PJe), reiterando os termos da Dúvida.

A sentença julgou procedente a Dúvida, sob o seguinte fundamento (indexador 163015392- PJe):

“(…) Assiste razão ao Sr. Registrador, na medida em que a exigência é pertinente pois fulcrada nos princípios que regem o registro público, contidos no artigo 1.047 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

O registro pretendido no caso em tela resta obstado, devendo a parte suscitada proceder a devida identificação e descrição do imóvel, no intuito de manter a segurança jurídica dos atos registrais. Sob tal ótica, o princípio da continuidade registral visa a evitar a existência de lacunas na cadeia dominial, ademais, o Princípio da Especialidade Objetiva, é impositivo ao registrador de imóveis e exige a perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro. No caso dos autos, aplicando-se os princípios invocados, há nítida ausência dos dados relativos à caracterização do bem imóvel no título levado a registro. Por esse viés, urge colacionar o que preconiza o artigo 222 da LRP. Lê-se, *in verbis*:

“Art. 222 - Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório.”

Logo, deve a parte interessada sanar as exigências opostas com o fim de abertura da matrícula fundada no título de aquisição judicial e respectiva instrução extraída dos autos da usucapião reconhecida.

Com efeito, o Sr. Registrado está adstrito, dentre outros, ao princípio da legalidade, sendo certo que não pode dar continuidade



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

ao registro sem que todas as formalidades legais tenham sido cumpridas.

(...)”

Os autos vieram a este Conselho da Magistratura, por força da remessa necessária, conforme dispõe o artigo 73, parágrafo 2º, da Lei nº 10.633/2024.

A douta Procuradoria de Justiça opinou no sentido da confirmação da sentença (fls. 08/19),

É o relatório. Inclua-se em pauta para julgamento.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES
RELATOR



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

PROCESSO Nº 0969441-35.2023.8.19.0001

PROCESSOS RELATIVOS ÀS DECISÕES PROFERIDAS PELOS JUÍZES DE REGISTROS PÚBLICOS

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 8º OFÍCIO DE RGI DA CAPITAL

INTERESSADA: GLORIA DE LUCENA BELSHOFF

RELATOR: DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES

REMESSA NECESSÁRIA. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA REGISTRAL INSTAURADO PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL.

MANDADO DE REGISTRO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE POR USUCAPIÃO JUDICIAL. ATO OBSTADO SOB O FUNDAMENTO DA NECESSIDADE DE QUE A PARTE INTERESSADA ADICIONE AO TÍTULO A PLANTA COMPLETA, ACOMPANHADA DE LAUDO DESCRITIVO DO IMÓVEL E SUAS CARACTERÍSTICAS(METRAGENS, ÁREAS E CONFRONTAÇÕES DO TERRENO, METRAGENS LINEARES DE CONTOURO EM RELAÇÃO AO SOLO, ÁREAS E CONFRONTAÇÃO).

SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. TÍTULO JUDICIAL QUE NÃO SE MOSTRA IMUNE AO EXAME DE QUALIFICAÇÃO REGISTRÁRIA. EXIGÊNCIAS QUE SE IMPÕEM, À LUZ DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. ART. 176, §1º, II, ITEM 03, DA LEI Nº 6.015/73.

INEXISTÊNCIA DE CORRESPONDÊNCIA DO BEM NOS ASSENTAMENTOS IMOBILIÁRIOS. CERTIDÃO DO TERRENO QUE NECESSITA CONTER A DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL USUCAPIENDO. MANDADO DE REGISTRO QUE DEVE SER INSTRUÍDO COM O LAUDO DESCRITIVO CONTENDO TODAS AS CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL, REQUISITOS ESSES NECESSÁRIOS PARA A ABERTURA



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

**DA MATRÍCULA, CONSOANTE DISPÕE O ARTIGO 226 DA
LEI Nº 6.015/73.**

PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA.

SENTENÇA CONFIRMADA EM REEXAME NECESSÁRIO.

A C Ó R D ã O

A C O R D A M os Desembargadores que integram o Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **confirmar a sentença** em sede de reexame necessário, nos termos do voto do relator.

Consoante relatado, cuida-se de pedido de registro de MANDADO DE REGISTRO DE USUCAPIÃO JUDICIAL em favor de ESPÓLIO DE GLORIO BELSHOFF, representado por GLORIA DE LUCENA BELSHOFF, expedido pelo Juízo da 36ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, nos autos do processo nº 0157435-35.2000.8.19.0001, tendo como objeto o imóvel situado à rua Alcobaça, nº 916, bairro Anchieta, Rio de Janeiro/RJ.

O Suscitante obteve o registro do título sustentando a necessidade de: *"aditar ao título as seguintes peças: Planta completa anexada aos autos, comprovando a descrição do imóvel e suas características, ou seja, metragens, áreas e confrontações do terreno. Note-se que deve ser a planta anexada aos autos; deverá constar do título a descrição completa do imóvel (metragens lineares de contorno em relação ao solo, áreas e confrontação)."*

Antes da análise de tal exigência, cumpre ressaltar que o mandado judicial apresentado não escapa ao exame de qualificação registrária, na medida em que, assim como qualquer outro título apresentado para registro, deve aquele se submeter aos requisitos previstos na legislação registral.

Nesse sentido, merecem ser destacados os ensinamentos de Luiz Guilherme Loureiro:



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

“O título judicial, portanto, hábil a determinar e permitir o registro da sentença declaratória do domínio, por usucapião, é o mandado. Será inábil qualquer outro título que se apresente ao registrador, que não deverá aceitar com a carta de sentença ofício ou simples cópias reprográficas do processo.

Mesmo o título judicial dever ser objeto de qualificação registral. No caso, o registrador se limitará a examinar os requisitos formais, abstendo-se de entrar no mérito da decisão judicial. Deve analisar, sobretudo, se o título contém a qualificação completa do usucapiente e a perfeita individualização do imóvel (princípio da especialidade). ”
(Grifado)(Registros Públicos – Teoria e Prática; Luiz Guilherme Loureiro; 10ª edição, p.897)

É nesse sentido, inclusive, que dispõe o artigo 226 da Lei de Registros Públicos:

Art. 226 - Tratando-se de usucapião, **os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial.** (Grifado)

Seguindo esta linha de inteligência, verifica-se que o óbice ao registro em questão se deu em razão da necessária descrição e individualização do imóvel, em estrita observância ao supramencionado **Princípio da Especialidade Objetiva**.

Deveras, faz-se imprescindível ao registro de qualquer título o atendimento de requisitos legais para ensejar a necessária segurança jurídica em favor de todos os interessados na publicidade imobiliária.

Neste compasso, a exigência de individualização, identificação e discriminação do imóvel observa o Princípio da Especialidade Objetiva, conforme a previsão do artigo 176, § 1º, inciso II, item 03, da Lei nº 6.015/76. **Ipsis litteris:**

ART. 176 - O LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - SERÁ DESTINADO, À MATRÍCULA DOS IMÓVEIS E AO REGISTRO



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

OU AVERBAÇÃO DOS ATOS RELACIONADOS NO ART. 167
E NÃO ATRIBUÍDOS AO LIVRO Nº 3:

§ 1º A ESCRITURAÇÃO DO LIVRO Nº 2 OBEDECERÁ ÀS
SEGUINTE NORMAS:

(...)

II - SÃO REQUISITOS DA MATRÍCULA:

(...)

**3) A IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL, QUE SERÁ FEITA COM
INDICAÇÃO:**

A - SE RURAL, DO CÓDIGO DO IMÓVEL, DOS DADOS
CONSTANTES DO CCIR, DA DENOMINAÇÃO E DE SUAS
CARACTERÍSTICAS, CONFRONTAÇÕES, LOCALIZAÇÃO E
ÁREA;

B - SE URBANO, DE SUAS CARACTERÍSTICAS E
CONFRONTAÇÕES, LOCALIZAÇÃO, ÁREA, LOGRADOURO,
NÚMERO E DE SUA DESIGNAÇÃO CADASTRAL, SE
HOVER;

No mesmo sentido estão os artigos 1.047 e 1.148, do Código de
Normas da Corregedoria-Geral da Justiça - Parte extrajudicial, vigente à época da
apresentação do título, **verbis**:

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;**

(...)

ART. 1.148. CONSTARÃO NA MATRÍCULA:



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

(...)

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;

E nesse aspecto, conforme bem ressaltado pelo parecer da douta Procuradoria de Justiça, a certidão do terreno não contém a descrição e caracterização do imóvel usucapiendo e, além disso, o Mandado de Registro não foi instruído com o laudo que deve acompanhar a planta apresentada (id. 94844005, fls. 118 e 122/124 PJe).

Nesse contexto, mostra-se acertada a exigência, dada a precariedade na identificação do imóvel objeto da usucapião nos documentos que instruíram o Mandado de Registro, cabendo à parte interessada apresentar laudo ou memorial descritivo contendo todas as características e confrontações do imóvel, tendo em vista que não constaram do mandado os requisitos para a abertura da matrícula, consoante dispõe o artigo 226 da Lei nº 6.015/73.

Ante o exposto, voto no sentido de se **confirmar a sentença**, em sede de reexame necessário.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

RELATOR