



PROCESSO Nº 0000691-41.2022.8.19.0033

APELANTE 1: EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS CIDADE DAS ROSAS LTDA. EPP

APELANTE 2: ERIK TAVARES VILELA

APELADO: CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DA COMARCA DE MIGUEL PEREIRA/RJ

RELATORA: DES. SUELY LOPES MAGALHÃES

RECURSO DE APELAÇÃO. DÚVIDA REGISTRAL. CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DA COMARCA DE MIGUEL PEREIRA/RJ. REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA DE IMÓVEL. ATO REGISTRAL OBSTADO DIANTE DA NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DO ATO NA VIA JUDICIAL. SENTENÇA JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE. INTERPOSIÇÃO DE RECURSO DE APELAÇÃO. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA DE JUSTIÇA OPINANDO PELO CONHECIMENTO E NÃO PROVIMENTO DO RECURSO. PRECARIEDADE DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NA MATRÍCULA. OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO REGISTRAL DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA QUE NÃO ADMITE DILAÇÃO PROBATÓRIA. ENUNCIADO Nº 03 DO CONSELHO DA MAGISTRATURA, EM MATÉRIA DE REGISTROS PÚBLICOS. PRETENSO DIREITO QUE PODERÁ SER BUSCADO NAS VIAS ORDINÁRIAS. RECURSOS A QUE SE NEGA PROVIMENTO.





ACÓRDÃO

Vistos, relatados e decididos estes autos do Processo nº **0000691-41.2022.8.19.0033**, em que são apelantes **EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS CIDADE DAS ROSAS LTDA. EPP** e **ERIK TAVARES VILELA**, apelado o **CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DA COMARCA DE MIGUEL PEREIRA/RJ**;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por UNANIMIDADE de votos, em **conhecer dos recursos, negando-lhes, contudo, provimento**, nos termos do voto da Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do Ofício Único da Comarca de Miguel Pereira/RJ em face do requerimento de averbação de retificação de área de imóvel, com a metragem de 40.877,00m² (quarenta mil, oitocentos e setenta e sete metros quadrados), situado na Rua Roger C. H. Huthmacher, nº 589, Bairro Banco Boa Vista, perímetro urbano da cidade de Miguel Pereira, inscrito na matrícula nº 998, do extinto Cartório do 1º Ofício daquela Comarca.





O Oficial Registrador, às fls. 03/12, esclareceu que deixou de efetuar o ato pleiteado em razão da exigência a seguir transcrita, ***ipsis litteris***:

“Inviável, a averbação pretendida, considerando que, na matrícula do imóvel, constam áreas de terras desmembradas do Bonfim, antes chamada de Granja da Saudade, sendo a primeira área de terras com 23.884,700m², a segunda com 141.341,033m² (3 alqueires e 1/3) situada no perímetro rural, e a última com 40.877,00m² situada na zona urbana, e consta sob o Av.1 da respectiva matrícula averbação de desmembramento da área de terras com 90.039,68m², não sendo especificado de qual área de terras foi realizado desmembramento, não sendo possível, desta forma, identificar a área a ser retificada. Para proceder a retificação pretendida, faz-se necessário que a mesma seja realizada pela via judicial, ante a ausência de segurança jurídica na identificação da respectiva área (Nos termos dos Arts. 212 e 213 da Lei Federal nº 6015/73 c/c Art. 688, parágrafo único da CNECJ/TJRJ - Parte Extrajudicial).

Em sede de impugnação, às fls. 46/49 (instruída com os documentos de fls. 50/58), os interessados, em síntese, reescreveram o memorial descritivo apresentado ao Oficial





Suscitante, destacando a ausência de oposição dos proprietários dos imóveis confrontantes, quais sejam, Condomínio São João e lote 06.

Promoção Ministerial, às fls. 63/65, no sentido de não oficiarem no feito em razão da ausência de interesse público.

Manifestação do Oficial Suscitante, às fls. 72, reiterando os argumentos expostos na exordial da dúvida.

Petição dos interessados às fls. 81, informando que todos os documentos solicitados pelo Cartório do Ofício Único lhe foram devidamente entregues.

A sentença prolatada às fls. 86/870 julgou a dúvida procedente.

Embargos de Declaração opostos pelas partes interessadas, às fls. 101/104, constando a manifestação do embargado, às fls. 119/120.

Sentença às fls. 122/123, negando provimento aos embargos aclaratórios, nos seguintes termos:

Todas as questões relevantes para a decisão da causa foram enfrentadas e resolvidas pela sentença, que está devidamente fundamentada, de sorte que não há nela nenhuma obscuridade,





omissão ou contradição a ser sanada, devendo o mero inconformismo ser manejado pela via própria, pelo que se NEGA PROVIMENTO AOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.

Inconformadas, as partes suscitadas interpuuseram recurso de apelação às fls. 135/140, aduzindo, em apertada síntese, terem cumprido todas as exigências formuladas pelo Oficial Suscitante, principalmente no que consiste na identificação da área. Alegam que, a presente dúvida foi suscitada em razão do registro anterior ser precário, impossibilitando a realização do ato pleiteado com a devida segurança jurídica. Entretanto, destacam que apresentaram toda a documentação necessária com vista ao cumprimento das exigências impostas pelo Oficial Registrador.

Parecer da Procuradoria de Justiça, às fls. 160/164, opinando pelo conhecimento e desprovimento do recurso de apelação.

VOTO

No caso em comento, as partes interessadas pretendem a averbação de retificação de área de imóvel, com a metragem de 40.877,00m² (quarenta mil, oitocentos e setenta e sete metros quadrados), situado na Rua Roger C. H. Huthmacher, nº 589, Bairro Banco Boa Vista, perímetro urbano da cidade de Miguel Pereira, inscrito na matrícula nº 998.

Contudo, o Oficial Suscitante obstou o ato pretendido por entender necessário a realização do pleito





pela via judicial, diante da ausência de segurança jurídica na identificação das áreas contidas no imóvel e em razão de constar na respectiva matrícula o desmembramento de áreas sem a necessária especificação.

No que se refere à necessidade de proceder à retificação da área, tendo em vista a incerteza acerca de sua descrição, características e confrontações, a exigência em questão deve ser considerada procedente, diante da obrigatória observância do princípio da especialidade objetiva.

De acordo com a **especialidade objetiva**, a individualização, identificação e correta discriminação do imóvel devem sempre observar os dispostos nos artigos 176, § 1º, inciso II, item 03 e 225, ambos da Lei nº 6.015/76. Senão vejamos:

“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:

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 houver;” (Grifo nosso)

“Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.”

Acrescente-se ainda, o disposto pelo Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça- Parte Extrajudicial, vigente à época:

“Art. 408. Ao serviço, à função e à atividade de registro imobiliário aplicam-se os princípios da:





(...)

X - Especialidade Objetiva -exige a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos apresentados para registro; (...)" (Grifo nosso)

"Art. 465. 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."
(Grifo nosso)

"Art. 492. A identificação do imóvel será feita com indicação:

I - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área, ou

II - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número, e de sua designação cadastral, se houver."
(Grifo nosso)





Por sua vez, o Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça - Parte Extrajudicial, que se encontra em vigor desde 01/02/2023, assim dispõe:

“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:

(...)

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*





dever 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.”

Nesta linha de intelecção, é a assentada jurisprudência deste E. Conselho da Magistratura, **inter plures**:

“APELAÇÃO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO REFERENTE A IMÓVEL RURAL. EXIGÊNCIA DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA DAS MATRÍCULAS ENVOLVIDAS, COM REALIZAÇÃO DE PERÍCIA E GEORREFERENCIAMENTO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. INTERPOSIÇÃO DE APELAÇÃO ADUZINDO A IMPERTINÊNCIA DAS EXIGÊNCIAS. PARECER DO MINISTÉRIO PÚBLICO DE SEGUNDO GRAU PELA PARCIAL PROCEDÊNCIA DA APELAÇÃO. TÍTULO JUDICIAL NÃO ESCAPA AO EXAME DE QUALIFICAÇÃO REGISTRÁRIA. EXIGÊNCIAS FORMULADAS COM BASE NO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE EM SUA MODALIDADE OBJETIVA. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA NÃO ADMITE DILAÇÃO PROBATÓRIA. ENUNCIADO Nº 03 DO CONSELHO DA MAGISTRATURA, EM MATÉRIA DE REGISTROS PÚBLICOS. PRETENSO DIREITO QUE PODERÁ SER BUSCADO NAS VIAS ORDINÁRIAS, SE ASSIM DESEJAR. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.” (Processo nº 0005694-13.2019.8.19.0055; Relator: Des. José Carlos Maldonado de Carvalho; Julgamento: 16/03/2023)





Por importante, nas palavras da douta Procuradoria em seu bem lançado parecer (fls. 162/164):

“De fato, verifica-se na certidão de ônus reais acostada às fls. 30/38 que o imóvel em questão sofreu diversos desmembramentos o que dificulta a identificação da área a ser retificada.

Basta que se veja que o imóvel originário, composto de duas áreas, tinha 206.102,733m² (23.884,700m² + 141.341,033m² + 40.877,00m²), dele tendo sido desmembrada uma área de 90.039,680m² (av1 - para criação de loteamento), restando 116.063,053m², o que indica evidente dúvida na especialização de imóvel de 24.776,52m², pois sobrariam 91.286,533m² sem especialização objetiva.

Esta área que se pretende especializar objetivamente seria uma área a ser desmembrada do imóvel remanescente de 116.063,053m²? Se for, necessário o processo de desmembramento. Se não for, qual o destino da área resultante da diferença entre o imóvel remanescente e este que se presente especialização?

Sem dúvida, a questão merece dilação probatória e não pode ser resolvida administrativamente.



Como se vê, não parece ser uma simples retificação registral.

Os documentos apresentados pela parte interessada para serem registrados no Registro de Imóveis devem estar de acordo com os dados constantes na matrícula e nos títulos anteriores, em atendimento ao Princípio da Especialidade Objetiva.

(...)

Neste caso, cabe aos Apelantes recorrerem às vias ordinárias para o ajuizamento da ação cabível, onde serão citados todos os titulares registrais e confrontantes do imóvel, garantindo-lhes o contraditório e a ampla defesa, uma vez que não cabe dilação probatória em sede de Dúvida ou Consulta.”

Assim, em que pese os argumentos aduzidos pelos apelantes, forçoso reconhecer a procedência da dúvida.

Cumprе ressaltar, que a análise deste Conselho se limita à esfera administrativa, reservando-se aos interessados buscarem o reconhecimento de seus direitos nas vias ordinárias, com a devida produção de provas e sob o crivo do contraditório. Inclusive, este é o entendimento consolidado por este Órgão Colegiado no Enunciado nº 3- em matéria de Registros Públicos. Confira-se:





“Enunciado nº 3 - O procedimento de dúvida não admite dilação probatória em razão de sua natureza administrativa.”

À conta de tais considerações, vota-se no sentido de **CONHECER-SE DOS RECURSOS DE APELAÇÃO, NEGANDO-LHES, CONTUDO, PROVIMENTO**, nos termos dispostos.

Desembargadora SUELY LOPES MAGALHÃES

Relatora

(documento datado e assinado digitalmente)

