



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 0005085-94.2014.8.26.0189

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 07/10/2015

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** Fernandópolis

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Hamilton Elliot Akel

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – IMÓVEL RURAL – NÃO IDENTIFICAÇÃO COMO CORPO CERTO – DESCRIÇÃO PRECÁRIA – QUEBRA DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA – IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA – RECURSO DESPROVIDO.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0005085-94.2014.8.26.0189, da Comarca de Fernandópolis, em que é apelante APARECIDO ORATI, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento ao recurso, v.u.”, de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOSÉ RENATO NALINI (Presidente), EROS PICELI (VICE PRESIDENTE), GUERRIERI REZENDE (DECANO), ARTUR MARQUES, PINHEIRO FRANCO, RICARDO ANAFE.

São Paulo, 07 de outubro de 2015.

### ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 0005085-94.2014.8.26.0189

Apelante: Aparecido Orati

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Fernandópolis

Voto nº 34.285

*REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – IMÓVEL RURAL – NÃO IDENTIFICAÇÃO COMO CORPO CERTO*

*– DESCRIÇÃO PRECÁRIA – QUEBRA DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA – IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA – RECURSO DESPROVIDO.*

Trata-se de dúvida suscitada em face da negativa de registro de escritura pública de venda e compra em razão da quebra do princípio da especialidade objetiva, já que a fração ideal de terreno adquirida não se identifica como corpo certo, dada a precariedade da descrição da área maior. Acolheu-a à sentença de fls. 48/50.

O recorrente alega que, malgrado a precariedade da descrição da área maior, deveria ser permitido o registro, para que depois se possibilitasse o ajuizamento de usucapião em condomínio. Afirma que não é viável a retificação da área maior nem a extinção do condomínio, visto que já não se sabe quem seriam os condôminos, não se podendo, a essa altura, refazer a comunhão.

A Douta Procuradoria opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Inobstante a negativa de registro empurre o recorrente à usucapião, não se vislumbra, na esfera administrativa, no presente caso, outra solução.

É incontroverso que a descrição da área maior – de onde tirada a fração adquirida pelo recorrente – é precária e não permite a definição do imóvel, rural, como um corpo certo.

Os itens 12.1 e 12.1.1, do Capítulo XX, das NSCGJ prescrevem:

*12.1. O acesso ao fôlio real de atos de transferência, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais dependerá de apresentação de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional estabelecida pelo INCRA, observados os prazos regulamentares.*

*12.1.1. A descrição precária do imóvel rural, desde que identificável como corpo certo, não impede o registro de sua alienação ou oneração, salvo quando sujeito ao georreferenciamento ou, ainda, quando a transmissão implique atos de parcelamento ou unificação, hipóteses em que será exigida sua prévia retificação.*

A leitura *a contrario sensu* do item 12.1.1 não deixa dúvidas. Uma vez que o imóvel rural em questão – fração ideal de área maior descrita precariamente – não pode ser identificado como corpo certo, o registro resta impedido. Ademais, segundo o artigo 176, parágrafos 3º e 5º, da Lei de Registros Públicos, o imóvel, desmembrado de área maior, teria que passar por georreferenciamento.

O registro da escritura, aqui, feriria o princípio da especialidade objetiva. Para Afrânio de Carvalho, o princípio da especialidade do imóvel significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro (Reg de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6015/73, 2a ed., Rio de Janeiro, 1977, p. 219). Por isso, o imóvel deve estar perfeitamente descrito no título objeto de registro de modo a permitir sua exata localização e individualização, não se confundindo com nenhum outro.

A mitigação do princípio não é possível, pois o registro da escritura - que não se refere ao todo, mas a parte ideal - não permitiria identificar o imóvel e isso criaria enorme insegurança jurídica, além de significar afronta ao mencionado artigo 176, da Lei de Registros Públicos e às Normas de Serviço.

Por fim, não se compreende exatamente o que o recorrente entende por “usucapião em condomínio” (fls. 60/63). Ao que parece, pretende a usucapião sobre a fração de que seria proprietário em condomínio com os detentores das demais partes ideais do todo. Ora, desse raciocínio não se depreende por que motivo considera possível o registro. Ao contrário, no caso do recorrente, a usucapião seria justamente a forma de aquisição da propriedade, que, por ser originária, não encontraria os óbices acima mencionados.

Nesses termos, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

**HAMILTON ELLIOT AKEL**, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 29.10.2015)