



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 0012239-95.2014.8.26.0438

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 02/06/2016

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** Penápolis

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Manoel de Queiroz Pereira Calças

## Ementa

Registro de Imóveis – Recusa de ingresso de escritura de venda e compra – área de reserva legal reduzida com o desmembramento do imóvel – impossibilidade – aplicabilidade do princípio da especialidade objetiva – recurso improvido.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

**Apelação nº 0012239-95.2014.8.26.0438**

**Registro: 2016.0000406445**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 0012239-95.2014.8.26.0438, da Comarca de Penápolis, em que são partes é apelante JOSE LOURENCO DE CASTRO, é apelado OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PENÁPOLIS.

**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 Relator, que integra este Acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP E SALLES ABREU.

São Paulo, 2 de junho de 2016.

**PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR**

**Apelação nº 0012239-95.2014.8.26.0438**

**Apelante: José Lourenço de Castro**

**Apelado: Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Penápolis**

**Voto nº 29.223**

**Registro de Imóveis – Recusa de ingresso de escritura de venda e compra – área de reserva legal reduzida com o desmembramento do imóvel – impossibilidade – aplicabilidade do princípio da especialidade objetiva – recurso improvido.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 78/80, que manteve a recusa do registro de escritura pública de compra e venda por não ter sido respeitada a área de reserva legal já averbada no registro originário.

Sustenta o apelante, em resumo, que a área de reserva legal foi descrita a maior nos registros precedentes e que pretende simplesmente corrigir os equívocos perpetrados (fls. 83/91).

A douta Procuradoria de Justiça, nos dois pareceres apresentados, opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 99/102 e 111/112).

É o relatório.

A recusa ao registro da escritura pública de compra e venda de fls. 30/31, conforme nota devolutiva de fls. 28, decorreu da *“divergência relativa as áreas e descrições das Reservas Legais entre o título, memorial descritivo e planta, com o que consta no RI”* (fls. 28).

De acordo com os documentos que constam nos autos, a área de reserva legal cuja delimitação aqui se discute teve origem na **matrícula nº 37.118** do Registro de Imóveis de Penápolis (fls. 7/8). Nela, descreveu-se um imóvel com área total de 94,6533 hectares, em cujo interior foi delimitada área de reserva legal, que totaliza 54,576 hectares, dividida em duas partes: a primeira, denominada reserva I, com 8,712 hectares; e a segunda, denominada reserva II, com 45,864 hectares (cf. Av. 04 da matrícula nº 37.118 - fls. 8).

Consoante averbação nº 5 (fls. 8, verso), a matrícula nº 37.118 foi encerrada, dando origem a duas outras: **matrícula n.º 40.816**, com área de 9,8703 hectares, sem averbação de reserva legal (fls. 9/10); e **matrícula nº 40.817**, com área de 84,7829 hectares, no interior da qual estão localizadas as reservas I e II descritas na averbação nº 4 da matrícula nº 37.118 (cf. Av. 02 da matrícula nº 40.817 - fls. 11, verso).

Segundo averbação nº 4 (fls. 12), a matrícula nº 40.817 também foi encerrada, dando origem a duas outras: **matrícula nº 40.826**, com área de 16,5269 hectares, em cujo interior está localizada a reserva I descrita na averbação nº 4 da matrícula nº 37.118 (cf. Av. 01 da matrícula nº 40.826 fls. 13); e **matrícula nº 40.827**, com área de 68,2560 hectares, no interior da qual está localizada a reserva II descrita na averbação nº 4 da matrícula nº 37.118 (cf. Av. 01 da matrícula nº 40.827 fls. 15, verso).

Finalmente, conforme averbação nº 3 (fls. 16), a matrícula nº 40.827 foi encerrada, dando origem a duas outras: **matrícula n.º 41.870**, com área de 9,9162 hectares, sem averbação de reserva legal (fls. 17); e **matrícula nº 41.871**, com área de 58,3398 hectares, no interior da qual está localizada a reserva II descrita na averbação nº 4 da matrícula nº 37.118 (cf. Av. 01 da matrícula nº 41.871 fls. 18, verso).

Agora, pretende o recorrente registrar a escritura de compra e venda de fls. 30/31, que se refere à parcela do imóvel matriculado sob o nº 41.871.

No entanto, a documentação que acompanhou o título (fls. 39/48) dá conta de que a área denominada reserva II não foi resguardada. Com efeito, a divisão da matrícula nº 41.871, que tem reserva legal averbada de 45,864 hectares (cf. Av. 001 da matrícula nº 41.871 fls. 18, verso), resultaria em duas porções de terra: uma, com área de reserva legal de 9,8507 hectares (fls. 42/43); a outra, com 18,9476 hectares protegidos (fls. 43/44).

Somando-se as áreas de reserva legal dos dois trechos resultantes da divisão do imóvel matriculado sob o nº 41.871, chega-se a um resultado de 28,7983 hectares, 17,0657 hectares a menos do que se previa no registro fracionado (45,864 hectares, cf. Av. 001 da matrícula nº 41.871 fls. 18, verso).

Assim, correto o óbice apresentado pelo registrador na nota devolutiva de fls. 28, uma vez que não se pode admitir que 17,0657 hectares de área de reserva legal devidamente especificada simplesmente desapareçam com o desmembramento do imóvel.

Aplica-se aqui o princípio da especialidade objetiva, segundo o qual o imóvel e também a reserva legal deve ser descrito como corpo certo, inconfundível com qualquer outro.

A averbação nº 04 da matrícula nº 37.118 referida na averbação nº 02 da matrícula 40.817, na averbação nº 01 da matrícula nº 40.827 e na averbação nº 01 da matrícula nº 41.871 descreve, de modo minucioso, a reserva II, com área total 45,864 hectares.

Assim, devidamente individuada a reserva legal, inaceitável que o desmembramento do imóvel que a circunscreve cause redução considerável da área protegida.

Sobre a especialidade, assim se manifestou o Conselho Superior da Magistratura:

*“não cabe em sede de direito registrário o menosprezo de pequenas metragens com a finalidade de se ajustar documentos. A metragem constante no ato notarial tem que corresponder àquela constante na unidade de registro de imóveis. Essa caracterização detalhada e precisa do imóvel encontra-se estampada no princípio da especialidade, constante no art. 176 da Lei nº 6015/73” (Apelação nº 073149-0/9, Rel. Des. Luis de Macedo, j. em 28/3/2001)*

E não se sustenta a tese do recorrente de que a descrição a maior da área de reserva legal nos registros precedentes justificaria o ingresso do título. Em primeiro lugar, não há prova de que a denominada reserva II tenha sido efetivamente superdimensionada. Depois, ainda que houvesse, antes do ingresso do título seria necessária a retificação da averbação que descreve a reserva II. Só assim eliminar-se-ia a impressão de que parte da reserva legal desapareceu com o desmembramento do imóvel.

Ante o exposto, nego provimento à apelação.

**PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator**

(Data de registro: 14/06/2016)