



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.23.132760-2/001  
**Relator:** Des.(a) Ramom Tácio  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Ramom Tácio  
**Data do Julgamento:** 29/11/2023  
**Data da Publicação:** 01/12/2023

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL - IMPOSSIBILIDADE - PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA - INOBSERVÂNCIA.

- O princípio da especialidade objetiva é um norteador do serviço registral, por meio do qual se exige a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.132760-2/001 - COMARCA DE SACRAMENTO - APELANTE(S): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - APELADO(A)(S): GABRIEL PIRES

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em negar provimento ao recurso.

DES. RAMOM TÁCIO  
RELATOR

DES. RAMOM TÁCIO (RELATOR)

## VOTO

Trata-se de apelação interposta pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS da sentença (doc. ordem 20) proferida nos autos da suscitação de dúvida ajuizada por GABRIEL PIRES, em que o MM. Juiz a quo julgou procedente a dúvida suscitada, para manter a negativa de registro de inventário e partilha em que as matrículas dos imóveis não atendam ao princípio da especialidade objetiva.

A apelante sustenta, em suas razões (doc. ordem 24), que, apesar de ser imprescindível a observância do princípio registral da especialidade objetiva para fins de registro, não houve rompimento do vínculo de indivisibilidade no caso, razão pela qual as providências para regularização da matrícula só poderão ser tomadas após o registro requerido.

Narra que, tendo falecido um dos proprietários do bem, faz-se imprescindível o regular inventário de seus bens, com a transferência de propriedade aos herdeiros, registrando-se a escritura de inventário e partilha na forma em que já se apresenta, para que posteriormente se proceda à eventual regularização da propriedade condominial.

Diz que, diante das peculiaridades do caso, é possível a flexibilização do princípio da especialidade objetiva.

Pede o provimento do recurso, para reformar a sentença e julgar improcedente a dúvida, determinando o registro da escritura pública de inventário e partilha, sem a prévia regularização das matrículas dos imóveis que não atendem ao princípio da especialidade objetiva.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

Conheço do recurso, uma vez presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

A pretensão do apelante não procede, pois é legítima a recusa do Oficial de Registros em registrar a escritura apresentada em Cartório, uma vez que essa escritura contém elementos que não condizem com a realidade, algo que viola o princípio da especialidade objetiva.

Ora, é sabido que, pelo princípio da especialidade objetiva, a matrícula deve apresentar plena e perfeita identificação do imóvel a que ela se refira, algo indispensável para que haja seu registro. É o que institui a Lei 6.015/73:

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:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de

averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula.

II - são requisitos da matrícula:

- 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;
- 2) a data;

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; (...)

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes 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. (Renumerado do art. 228 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

Nesse mesmo sentido, dispõe o Provimento Conjunto nº 93/2020 deste Tribunal:

Art. 787. São requisitos da matrícula:

I - o número de ordem, que seguirá ao infinito;

II - a data;

III - a identificação e a caracterização do imóvel;

IV - o nome e a qualificação do proprietário;

V - o número do registro anterior ou, tratando-se de imóvel oriundo de loteamento, o número do registro ou inscrição do loteamento, ou, ainda, tratando-se de imóvel oriundo de condomínio edilício, o número do registro ou inscrição do condomínio.

Art. 788. A identificação e a caracterização do imóvel compreendem:

(...)

V - a área do imóvel em metros quadrados ou hectares.

Ainda, a respeito do princípio da especialidade objetiva, copio aqui trecho da doutrina do colega Desembargador Marcelo Rodrigues:

(...) IV - Especialidade objetiva - compreende a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro. Base legal: art. 176, §1º, n. 3, c.c. art. 225, ambos da Lei 6.015, de 1973.

(...) Afrânio de Carvalho ensina que "requisito registral da especialização do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, 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. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é o abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as raias definidoras da entidade territorial."

Por esse princípio protege-se o registro imobiliário de equívocos que possam confundir os imóveis (e os sujeitos a que se referem os direitos inscritos), causando embaraço à segurança e à consulta dos títulos. Fundamental, portanto, à correta aplicação do princípio da continuidade, garantindo que se trata de um mesmo e único imóvel.

Em face das mutações jurídico-reais concernentes ao imóvel, a necessidade de especialização surge sempre que há uma divisão ou fusão. Na divisão substitui-se a especialização única do imóvel pela especialização plural dos imóveis que dela resultam, dando-se individualidade a quantos forem os imóveis. Essa divisão ocorre não só quando os coerdeiros ou os coproprietários concretizam, fisicamente, suas partes ideais, como também quando se verificam as operações resultantes de loteamentos e

desmembramentos, que importam em desdobramento e abertura de novas matrículas, uma para cada imóvel, quando ocorrer a transferência a terceiros das respectivas unidades imobiliárias autônomas e individualizadas. (RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Tratado de Registros Públicos e Direito Notarial. São Paulo: Juspodivm, 2023, p. 594-595).

No caso, a escritura mencionada na petição inicial não apresenta a identificação atual e real da área dos imóveis nela indicados.

Ora, vê-se da matrícula nº 2.775, que a área a que ela se refere passou por diversas modificações, sofrendo, inclusive, redução em razão de uma desapropriação feita pelo Departamento de Estradas e Rodagens do Estado de Minas Gerais e de uma usucapião registrada no ano de 2017 (doc. de ordem 07, pág. 02/15).

Na mesma linha, a matrícula nº 2.776 demonstra diversas modificações sofridas na área indicada, também com diminuição em razão de uma usucapião (doc. de ordem doc. de ordem 07, pág. 16/35).

Além disso, consta na própria escritura de inventário que as partes "estão cientes de que o registro desta escritura pública poderá ser obstado por ofensa ao princípio de especialidade objetiva, notadamente em virtude dos destacamentos havidos nas matrículas 2.773 e 2.776, livro e cartório citados, decorrentes da ação de usucapião" (doc. de ordem 05).

Ocorre que, apesar dessas informações, não houve regularização de tais matrículas, permanecendo a violação ao princípio da especialidade.

Assim, é mesmo procedente a recusa no registro feita pelo Oficial de Registros, devendo ser mantida a sentença de 1º grau.

Acerca do tema, veja os julgados das Câmaras de Direito Privado Especializadas deste Tribunal:

Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Escritura de venda e compra - Imóvel rural - Princípios da especialidade objetiva e unitariedade - Alegação de boa fé, razoabilidade e função social da propriedade - Matérias estranhas ao procedimento de dúvida - Sentença mantida - Recurso ao qual se nega provimento.

1. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios específicos da atividade, entre os quais do unitariedade e da especialidade objetiva.

2. A invocação da proteção social da propriedade, razoabilidade e boa-fé, entre outros aspectos, são questões alheias ao âmbito do Direito Formal, cujo objetivo maior é precaver a segurança jurídica preventiva.

3. Sentença mantida. Recurso ao qual se nega provimento. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.239605-3/001, Relator(a): Des.(a) Marcelo Rodrigues, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 26/04/2023, publicação da súmula em 28/04/2023)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE. REJEIÇÃO. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL. RECUSA. IMÓVEL DESTACADO DE ÁREA MAIOR. APURAÇÃO DE REMANESCENTE. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. RECURSO DESPROVIDO.

- Descarta-se a alegação de ofensa ao princípio da dialeticidade quando as razões do recurso impugnam a condenação realizada em sentença.

- A atividade registral imobiliária se norteia, dentre outros, pelo princípio específico da especialidade objetiva, consubstanciada na exigência da plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro, consoante previsão contida no artigo 715, IV, do Provimento Conjunto TJMG 93/2020.

- Em decorrência de diversas divisões do imóvel, a matrícula originária não mais possui características que distinguem o imóvel remanescente dos demais, carecendo de qualificação completa, atual e correta, tornando-se imprecisa sob o aspecto quantitativo e qualitativo.

- Correta a exigência no sentido de se retificar o registro do imóvel ou se proceder à estremação. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.025220-7/001, Relator(a): Des.(a) Moacyr Lobato, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 26/04/2023, publicação da súmula em 28/04/2023)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. CONSTRUÇÕES REALIZADAS NO TERRENO DE MATRÍCULA REGISTRAL. AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO PRÉVIA. NECESSIDADE. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

- Pelo princípio da especialidade objetiva, o registro de imóvel deve corresponder a sua exata individualização.

- Se a matrícula do bem informa apenas a existência de um terreno não edificado, mas a realidade demonstra a realização de construções no local, não se mostra cabível a realização de averbações sem a prévia regularização dos fatos. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.20.590783-5/001, Relator(a): Des.(a) José



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Marcos Vieira , 16ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 28/09/2022, publicação da súmula em 29/09/2022)

Com tais razões de decidir, nego provimento ao recurso.

Sem honorários advocatícios ou custas recursais, face à atuação do MPMG na causa.

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"