



PROCESSO Nº 0208743-41.2022.8.19.0001
SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 9º REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL
INTERESSADO: JOSÉ JORGE CAMPELLO RODRIGUES PEREIRA
INTERESSADO: CASAMENTAL COMÉRCIO E ADMINISTRADORA LTDA.
RELATOR: DES. LUCIANO SILVA BARRETO

REMESSA NECESSÁRIA. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL. PRETENSÃO DE AVERBAÇÃO DE APURAÇÃO DE ÁREA REMANESCENTE, CONFRONTANTE E FRENTE, REFERENTE A IMÓVEL. ATO OBSTADO PELO REGISTRADOR POR ENTENDER SER NECESSÁRIA A REALIZAÇÃO DE VISTORIA. SENTENÇA A JULGOU PROCEDENTE. AUTOS ENCAMINHADOS A ESTE CONSELHO POR FORÇA DO DISPOSTO NO §º 2º, DO ARTIGO 48, DA LODJ. PROCURADORIA DE JUSTIÇA OPINOU PELA SUA CONFIRMAÇÃO. A EXIGÊNCIA DE VISTORIA JUDICIAL SE AFIGURA PERTINENTE, PARA A ESCORREITA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL, COM SUAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, METRAGENS E CONFRONTAÇÕES. OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA ESPECIALIDADE OBJETIVA E SEGURANÇA JURÍDICA. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA INADMITE DILAÇÃO PROBATÓRIA. SENTENÇA CONFIRMADA EM SEU REEXAME NECESSÁRIO.

ACÓRDÃO

Visto, relatado e discutido esta remessa necessária, nos autos do Procedimento nº 0208743-41.2022.8.19.0001, em que é suscitante o **OFICIAL DO CARTÓRIO DO 9º REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL** e, interessados, **JOSE JORGE CAMPELLO RODRIGUES PEREIRA** e **CASAMENTAL COMÉRCIO E ADMINISTRADORA LTDA.**





ACORDAM os Desembargadores integrantes do CONSELHO DA MAGISTRATURA, por unanimidade votos, em **CONFIRMAR A SENTENÇA**, em seu reexame necessário, nos termos do voto do Relator

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador LUCIANO SILVA BARRETO
Relator

RELATÓRIO

Cuida-se de procedimento de dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório 9º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, em requerimento apresentado por **CASAMENTAL COMERCIAL E ADMINISTRADORA LTDA**, através de seu representante legal **JOSÉ JORGE CAMPELLO RODRIGUES PEREIRA**, objetivando a averbação de apuração da área remanescente, confrontante e frente, relativo ao imóvel localizado na Rua Cosme Velho, nº 552, na Freguesia da Glória.

Em sua inicial (fls. 03/04), instruída com documentos (fls. 03/282), o Oficial esclareceu ter obstado o registro pretendido e formulado a seguinte exigência:

Exigência: “*O Pretendido só através de Vistoria pela Vara de Registros Públicos*”

O suscitado apresentou manifestação (fls. 306/307), no sentido do “*total interesse na adequada tramitação deste processo, e no pleno acolhimento das soluções alvitradas, tal como postulado perante aquele competente RGI.*”

O Ministério Público se manifestou pela procedência da dúvida (fls. 314).

O juízo a quo exarou sentença (fls. 317/318), julgando a dúvida procedente, por compreender, diante dos elementos coligidos nos autos, que a exigência formulada se assenta nos princípios garantidores da fidelidade, veracidade e eficácia das transações imobiliárias levadas a registro.



Não houve a interposição de recurso voluntário, conforme certificado (fls. 333) e os autos foram encaminhados a este E. Conselho, por força do disposto no artigo 48, § 2º, da LODJ.

A douta Procuradoria de Justiça opinou no sentido de que a sentença seja confirmada (fls. 340/344).

É RELATÓRIO. PASSO AO VOTO.

Da análise dos autos, extrai-se que a sentença merece ser mantida em seus exatos termos.

Os interessados objetivam a averbação de apuração de área remanescente, confrontante e frente, relativa ao imóvel matriculado sob o nº 202.787.

O Oficial obstou o ato, por entender ser necessária a realização de vistoria pela Vara de Registros Públicos, para a perfeita e completa identificação do imóvel.

Como é de sabença, em nosso ordenamento jurídico, os cartórios de registro imobiliário têm grande relevância, constituindo verdadeiros cadastros da propriedade imóvel, por meio dos quais se constituem, se alteram ou se extinguem os direitos reais sobre bens imóveis. Para atingir o fim colimado, cumpre-lhes a observância dos princípios e normas previstos na Lei nº 6.015/73, para a garantia da sua idoneidade e segurança das transações imobiliárias.

Dentre eles, o da Especialidade, na sua modalidade objetiva, que exige a exata descrição e individualização do imóvel objeto do negócio jurídico celebrado, evitando a possibilidade de confusão em torno de sua identificação, bem como ser indispensável, por sua vez, para a preservação da segurança e eficácia dos atos registrares e negócios jurídicos subjacentes.

Deste modo, o título que se pretenda registrar deve conter a descrição completa do imóvel, na forma dos artigos 225, da Lei nº 6.015/76 e 1.047, inciso X, do Código de Normas da Corregedoria –Parte Extrajudicial.

Destarte, afigura-se imprescindível, ao registro de qualquer título, o atendimento de requisitos legais exigentes de que os atos sejam exatos e os títulos hábeis, para ensejar a mencionada segurança jurídica, em prol de todos os interessados na



publicidade imobiliária. Logo, a individualização, identificação e discriminação do imóvel devem observar o disposto nos dispositivos abaixo transcritos da Lei nº 6.015/76:

“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;”

O princípio da especialidade objetiva exige a exata descrição e individuação do imóvel objeto do negócio jurídico, com o escopo de afastar a possibilidade de confusão em torno de sua identificação, providência que se faz indispensável, por sua vez, para a preservação da segurança e eficácia dos atos registrares e negócios jurídicos subjacentes.

Sob essa perspectiva, para a abertura de uma matrícula para o aludido imóvel, impõe-se a realização de vistoria, em procedimento próprio, de forma a garantir a sua perfeita identificação.

A Lei de Registros Públicos, no seu dispositivo a seguir transcrito, enfatiza a necessidade da indicação precisa das características e confrontações do imóvel:

Art. 225- Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, as características, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando o nome 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.

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

Alie-se, ainda, o disposto no seguinte dispositivo do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça – Parte Extrajudicial:

“Art. 1.047- 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; (...)”*

Imprescindível, portanto, que os interessados busquem em procedimento próprio, a apuração das metragens do imóvel, sua individualização e descrição.

Pelo que se constata dos documentos acostados aos autos, o imóvel em questão é foreiro, cujos registros iniciais remontam a 1919 (no 2º RGI) e a 1931 (no 5º RGI) e o requerente informou em sua inicial ter ocorrido a redução da área de sua propriedade, a partir de quatro diferentes processos datados de 1955, 1980, 1993 e 2014. Alega, contudo, que tais reduções não teriam sido computadas no registro de imóveis (fls. 27/44).

Nesse caminhar, imprescindível, em nome do Princípio da Especialidade, que os interessados busquem em procedimento próprio, a apuração e solução das divergências sobre a correta metragem do imóvel, sua individualização e descrição, para que posteriormente possa efetuar o registro pretendido. Além disso, observa-se que consta das certidões acostadas aos autos, histórico de usucapião e de desapropriação de parte da área pelo Município

Em idêntico sentido, é oportuno transcrever o seguinte trecho do parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls.340/344):



“Cinge-se portanto, a questão em estabelecer se é possível a retificação do registro do bem, que sofreu a supressão de áreas, não mais configurando o imóvel originário.

(...)

Assim, desfigurado o imóvel primitivo, torna-se necessária a apuração da área remanescente, sem o que não é viável o registro do título que lhe diz respeito, sob pena de violação ao Princípio da Especialidade, na modalidade Objetiva.

Com efeito, em que pese a vasta documentação coligida aos autos, a exigência formulada pelo Sr. Registrador mostra-se pertinente, eis que se encontra lastreada no Princípio da Especialidade Objetiva, que exige a escorreita descrição do imóvel nos documentos apresentados para registro, conforme previsto no art. 176, §1º, inciso II,3, da Lei 6.015/73 e no inciso X, do art. 1047, do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – parte extrajudicial (atualizado em 15/03/2023, pelos Provimentos CGJ nº13/2023 e 16/2023).”

Pertinente, portanto, a objeção feita pelo Registrador para a realização do ato registral pretendido, enquanto não individualizado o imóvel, com suas características e descrição, em procedimento adequado para sanar as questões relativas à sua correta metragem.

Isto porque qualquer discussão mais aprofundada acerca da prevalência dos direitos dos envolvidos deverá ser travada nas vias ordinárias, que constitui o palco adequado para a produção de todos os meios de provas admitidos em direito, a fim de viabilizar a análise circunstanciada que a questão requer.

De fato, o procedimento administrativo de dúvida, por sua natureza de jurisdição voluntária, não comporta dilação probatória, consoante o entendimento deste Colegiado, sedimentado no seu Enunciado a seguir colacionado, em matéria de registros públicos:



***Enunciado nº 3** – O procedimento de dúvida não admite dilação probatória em razão de sua natureza administrativa.*

Diante de todo o exposto, **VOTO no sentido de que a SENTENÇA seja confirmada, em seu reexame necessário.**

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador LUCIANO SILVA BARRETO
Relator