



PROCESSO Nº 0267327-04.2022.8.19.0001

SUSCITANTE: 8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ

INTERESSADO: BENEDITO PACHECO DE MELLO

RELATOR: DES. AGOSTINHO TEIXEIRA

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL PROCEDENTE. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE SENTENÇA EXTRAÍDA DOS AUTOS DE AÇÃO DE USUCAPIÃO JUDICIAL ADIADO AO ARGUMENTO DA NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DA PLANTA MENCIONADA NO LAUDO PERICIAL E DE ADITAMENTO AO TÍTULO DA CERTIDÃO DE TRANSITO EM JULGADO. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. ARTS. 176, §1º, II, ITEM 03 E DO ARTIGO 167, I, AMBOS DA LRP. SENTENÇA QUE CONFIRMADA.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº 0267327-04.2022.8.19.0001, em que é suscitante o **CARTÓRIO DO 8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ** e interessado **BENEDITO PACHECO DE MELLO**;

**ACORDAM** os Desembargadores que integram o Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Janeiro, por unanimidade de votos, **confirmar a sentença em reexame necessário**, nos termos do voto do Relator.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ, a partir do requerimento para registro de Mandado de Registro, datado de 07/11/2014, expedido pelo Juízo da 32ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, extraídos dos autos de ação de



usucapião, processo nº 0105235-27.1995.8.19.0001, ajuizada por Benedito Pacheco de Mello, em face de Afonso Fonseca Nogueira, referente ao imóvel situado na Praça Antônio José de Almeida, Lote 18, Quadra 45, Penha Circular, nesta cidade, inscrito na matrícula nº 125.645-2DM-5-151.

O Oficial Suscitante adiou o ato pretendido, tendo em vista a necessidade de cumprimento das exigências a seguir compiladas, ***ipsis litteris***:

*“Exigência 01: ‘Aditar ao título a planta de situação não inserida no anexo 2 do laudo Pericial de folhas 357.’*

*Exigência 02: ‘Aditar ao título a certidão de trânsito em julgado.’*

Ausência de apresentação de impugnação pela parte interessada, consoante certidão de fls. 74/75.

Parecer Ministerial às fls. 79, oficiando pela procedência da dúvida.

Sentença às fls. 82/83, julgando a dúvida procedente.

Os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do duplo grau obrigatório de jurisdição, nos termos do disposto no artigo 48, § 2º da LODJ.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça às fls. 97/101, opinando pela confirmação da r. sentença.

**É o Relatório necessário.**

### **VOTO**

Requerimento de Mandado de Registro, datado de 07/11/2014, expedido pelo Juízo da 32ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, extraído dos autos de ação de usucapião, processo nº 0105235-27.1995.8.19.0001, ajuizada por Benedito Pacheco de Mello, em face de Afonso Fonseca Nogueira, referente ao imóvel situado na Praça Antônio José de Almeida,

Lote 18, Quadra 45, Penha Circular, nesta cidade, inscrito na matrícula nº 125.645-2DM 151.

Em que pese o título apresentando para registro se tratar de título judicial, está sujeito ao exame de qualificação registraria, incumbindo ao Oficial do RGI sua conferência, observando-se os princípios e normas norteadores dos registros públicos.

A **exigência 01**, consistente no aditamento ao título para inserção de planta de situação não pode ser afastada, em observância ao prestigiado princípio da Especialidade Objetiva, porquanto diz respeito à individualização, identificação e discriminação do imóvel, a teor dos artigos 176, § 1º, inciso II, item 03, e §3º, 225 e 235, parágrafo único, todos da Lei nº 6.015/76. ***In verbis***:

*“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. 176-A. O registro de aquisição originária ensejará a abertura de matrícula relativa ao imóvel adquirido, se não houver, ou quando: [\(Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)*

*I - atingir parte de imóvel objeto de registro anterior; ou [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)*

*II - atingir, total ou parcialmente, mais de um imóvel objeto de registro anterior. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)*

*§ 1º A matrícula será aberta com base em planta e memorial descritivo do imóvel utilizados na instrução do procedimento administrativo ou*

judicial que ensejou a aquisição. [\(Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

(...)

§ 5º O disposto neste artigo aplica-se, sem prejuízo de outros, ao registro de: [\(Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

I - ato de imissão provisória na posse, em procedimento de desapropriação; [\(Incluído pela Lei nº 14.273, de 2021\)](#)

II - carta de adjudicação, em procedimento judicial de desapropriação; [\(Incluído pela Lei nº 14.273, de 2021\)](#)

III - escritura pública, termo ou contrato administrativo, em procedimento extrajudicial de desapropriação. [\(Incluído pela Lei nº 14.273, de 2021\)](#)

**IV - aquisição de área por usucapião ou por concessão de uso especial para fins de moradia;** [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

V - sentença judicial de aquisição de imóvel, em procedimento expropriatório de que tratam os [§§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil). [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)” (Grifo nosso)

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

“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;*”

“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)

Nessa mesma ideiação, prevê o Código de Normas em vigor:

“Art. 1.148. Constarão na matrícula:

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

II – a data;

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; (...)

“Art. 1.248. Na usucapião judicial, os requisitos da matrícula constarão do título levado a registro.

Art. 1.249. O registrador deverá examinar o título apresentado, tendo as seguintes cautelas:

I – em se tratando de terreno, verificar as medidas de frente e fundos, área total do terreno, lado do logradouro e distância para o cruzamento mais próximo, se o terreno não for de esquina; e

II – em se tratando de imóvel com edificação, além dos cuidados especificados no inciso anterior, se está mencionado no título a área construída do imóvel.

*Art. 1.250. No registro da usucapião não se exigirá a apresentação de certidões de qualquer natureza, inclusive fiscais, e não incidirá pagamento de imposto de transmissão.*

*Art. 1.251. Na usucapião judicial deverá o oficial proceder à abertura de nova matrícula, encerrando a anterior.*

*§ 1º. A abertura de matrícula para registro de sentença de usucapião mencionará o registro anterior, se houver. (...)*

Outrossim, também se afigura correta a **exigência 02**, no sentido de que seja aditado ao título a certidão de trânsito em julgado, conforme depreende-se do artigo 167, inciso I, da Lei de Registros Públicos. ***In verbis***:

*“Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.*

*I - o registro:*

*(...)*

*28) das sentenças declaratórias de usucapião; (...)*”

Isso posto, **confirmo a sentença, em reexame necessário.**

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

**Desembargador AGOSTINHO TEIXEIRA**  
**RELATOR**