



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Processo Administrativo de Dúvida Registral nº 0048871-87.2022.8.19.0001 (Remessa Necessária em Duplo Grau Administrativo)

Origem: Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital

Suscitante: CARTÓRIO DO 8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Interessado: SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S.A.

Relatoria: Desembargador MURILO KIELING

DIREITO ADMINISTRATIVO. PROCESSO ADMINISTRATIVO DE DÚVIDA REGISTRAL. EXIGÊNCIAS FORMULADAS POR OFICIAL REGISTRADOR. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL. JULGAMENTO PELO JUÍZO DE REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DA CAPITAL SENTENÇA QUE JULGA PROCEDENTE A DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL REGISTRADOR. INEXISTÊNCIA DE APELAÇÃO VOLUNTÁRIA. REEXAME IGUALMENTE OBRIGATÓRIO. ELEMENTOS GRANJEADOS AO PROCESSO QUE REVELAM ALINHAMENTO AO ATUAR DO DELEGATÁRIO. EXIGÊNCIA PAUTADA EM NORMAS E PRINCÍPIO REGISTRAL. PRESERVAÇÃO DO JULGADO.

I. CASO EM EXAME

1. Requerimento para registro de Termo de Desapropriação Amigável lavrado pela Superintendência de Patrimônio Imobiliário da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Ato postergado pela serventia do Registro Imobiliário diante da

necessidade de promover a prévia retificação das medidas do terreno de forma a adequar a área desapropriada e área remanescente à área total. Impugnação da interessada às exigências, sucedida da **suscitação de dúvida** pelo Oficial Registrador.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar a pertinência do julgado da Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital, diante dos elementos que nutrem a dúvida registral suscitada pelo delegatário.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Exigência formulada que **guarda** obediência ao princípio da Especialidade, em sua modalidade Objetiva.

IV. DISPOSITIVO

4. Em reexame necessário pelo Colegiado, **preserva-se** a sentença à sua inteireza.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo de nº 0048871-87.2022.8.19.0001, em que é suscitante o CARTÓRIO DO 8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL e interessada SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S.A.;

ACORDAM os desembargadores integrantes do CONSELHO DA MAGISTRATURA, por UNANIMIDADE de votos, em **confirmar a sentença**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de **dúvida** suscitada pelo Oficial do Cartório do 8º Serviço Registral de Imóveis da Capital, a partir do requerimento de registro de termo *desapropriação parcial amigável*, em que consta como expropriada SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S.A.-SULACAP, lavrado pela Superintendência de Patrimônio Imobiliário da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, em 26/12/2013, junto à matrícula imobiliária nº 156.344, referente ao imóvel situado na Avenida Carlos Pontes, lote 01 do PA 2894I, nesta cidade (fls. 03/05, acompanhada dos documentos de fls. 06/51).

O Oficial obstou o ato formulando a seguinte exigência: *“promover a prévia retificação das medidas do terreno de forma a adequar a área desapropriada e área remanescente à área total”*.

A interessada impugnou a dúvida, aduzindo a impossibilidade de notificar os confrontantes, uma vez que não consta no registro dos imóveis a existência de matrícula de tais lotes e por não ter como identificar eventuais proprietários ou ocupantes. Assim, requer que seja autorizada a dispensa de notificação dos confrontantes, possibilitando a regularização do imóvel (fls. 61/63, acompanhada dos documentos (fls. 64/65).

O Oficial suscitante ratificou os termos da dúvida suscitada (fl.72).

O Ministério Público requereu a intimação do Município do Rio de Janeiro para que se manifestasse sobre os fatos, eis que atuara como o ente expropriante (fls. 79).

Manifestação da Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente do Município do Rio de Janeiro informando que a área desapropriada e a remanescente do imóvel, conforme as descrições constantes do Termo, precisariam passar por *alterações em suas descrições*, ajustando algumas de suas dimensões, mantendo as áreas dos imóveis (fls.91/92, acompanhada dos documentos de fls.93/98).

O Ministério Público manifestou ausência de interesse em atuar no feito (fls.105/106).

Manifestação da interessada no sentido de que a existência das inexatidões confirmadas pela Prefeitura inviabiliza a transferência da titularidade, sendo necessário que se determine a retificação do registro imobiliário (fl. 121).

O Oficial suscitante sustentou a procedência da dúvida suscitada, destacando que a Procuradoria-Geral do Município ratificou a necessidade de atendimento da exigência registral (fl.124).

Foi prolatada sentença às fls. 132/133, julgando **procedente** a dúvida.

Certificada a **não interposição** de apelação (fls. 146/147), os autos subiram a este Egrégio Conselho da Magistratura, por força do disposto no § 2º do artigo 48 da LODJ.

Remetidos os à Procuradoria-Geral da Justiça, sobreveio parecer no sentido da confirmação da sentença (fls. 158/162).

EXAMINADOS, PASSO AO VOTO

Faz tempo que o *atuar* Notarial e Registral no Brasil deixou de ser cumpri o *status* de uma espécie de apêndice às formalidades probatórias tracejadas pela Lei Civil, para constituir-se em verdadeiro ramo autônomo do Direito, com várias vertentes e delegações, cujo propósito parece-nos claro e determinado: instrumento de **segurança jurídica**, vocacionado a paz social.

Ademais, o direito notarial pode definir-se como o conjunto de normas positivas e genéricas que governam e disciplinam as declarações humanas formuladas sob o signo da autenticidade pública.

Em obediência ao *princípio da qualificação*, cultuado sobremaneira pela construção pretoriana espanhola, explicita-se que a conduta do Oficial Registrador deve ser concebida pela perspectiva de um *direito-dever* de analisar o ato, aderindo ao mesmo, inclusive para efeitos de responsabilidade e, no caso de **dúvida**, subordinar essa objeção à apreciação da autoridade judiciária, ainda que no perímetro administrativo.

Coroa-se a *função registral* atribuindo-se solenidade especial, e no diapasão do interesse público, dar tranquilidade às partes, pois, como sabido, adotamos o *sistema registral* de direito, e não de título, com presunção relativa da verdade. A função registral, a propósito, tem por finalidade constituir ou declarar o direito real, através da inscrição do título respectivo, dotando as relações jurídicas de segurança, dando publicidade registral *erga omnes*, até prova em contrário.

Na *qualificação* o Registrador verifica se o título apresenta todos os requisitos – extrínsecos e intrínsecos – necessários para a prática do ato registral, analisando também a legalidade e os

elementos de validade e existência do negócio jurídico (art. 104, Código Civil). A qualificação tem por objeto buscar possíveis causas de invalidade do negócio e assim evitar que títulos não conformes tenham acesso ao registro, prevenindo anulações e invalidades dos atos praticados.

Verifica-se que o presente procedimento teve início com o requerimento de registro de termo de *desapropriação parcial amigável*, lavrado pela Superintendência de Patrimônio Imobiliário da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, em 26/12/2013, referente ao imóvel situado na Avenida Carlos Pontes, lote 01 do PA 2894I, tendo o ilustre Oficial obstado o ato pretendido, por entender necessária a prévia retificação das medidas do terreno de forma a adequar a área desapropriada e área remanescente à área total.

Com efeito, verifica-se a correção da sentença de procedência, ora em reexame obrigatório, pelos fundamentos expostos a seguir.

Como alhures assinalado, em nosso ordenamento jurídico, os cartórios de registro imobiliário têm grande relevância, constituindo-se em 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 aos Cartórios de Registros Imobiliários observar os princípios e normas previstos na Lei 6.015/73, com a finalidade de garantir a idoneidade do registro.

Dentre esses princípios, destaca-se o da *especialidade*, em sua modalidade **Objetiva**, que preconiza a exata descrição e individuação do imóvel compreendido pelo objeto do negócio jurídico celebrado e visa afastar a possibilidade de ocorrência de confusão em torno de sua identificação, providência que se faz

indispensável, por sua vez, para a preservação da segurança e eficácia dos atos registrais e negócios jurídicos subjacentes.

Assim, todo título que se pretenda registrar deve trazer 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. Senão vejamos:

“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 à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro. (...)”

“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; (...)”

No presente caso, observa-se que existe uma relevante divergência na metragem que consta lançada nos assentos registrais do imóvel em relação ao que consta do título que ora se pretende registrar. Enquanto da matrícula imobiliária consta indicado 115

metros de fundos, no Termo de Desapropriação consta, em verdadeiro antagonismo, 2.547,64 metros de fundos.

Destaque-se que a Procuradoria de Patrimônio, Urbanismo e Meio Ambiente do Município do Rio de Janeiro manifestou-se no presente feito (fls. 91/98), enfatizando que a área desapropriada e a remanescente do imóvel precisariam passar por alterações em suas descrições.

Assim, a efetivação do registro do título nos moldes em que se apresenta afrontaria o princípio da especialidade objetiva, de forma que se verifica correta a impugnação do Oficial suscitante em efetuar o registro pretendido e, por conseguinte, a correção da sentença de procedência da dúvida firmada pela autoridade judiciária natural.

À conta de tais considerações, VOTO no sentido de confirmar a sentença em sua integralidade.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

MURILO KIELING

Desembargador Relator