



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

## Dados Básicos

Fonte: 0002053-58.2010.8.26.0242

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 27/10/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 27/01/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Igarapava

Relator: Maurício Vidigal

Legislação: Lei nº 6.015/73.

## Ementa

Registro de Imóveis – Título judicial também se submete à qualificação registrária – Matrículas antigas englobando áreas com localização geodésica precariamente descrita – Necessidade de prévia retificação, sob pena de ofensa ao princípio da especialidade objetiva – Realidade que não se altera pela presença de levantamentos e memoriais elaborados nos autos de ação judicial de divisão – Recurso improvido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 0002053-58.2010.8.26.0242, da Comarca de IGARAPAVA, em que é apelante PALMIRA SILVEIRA PIMENTEL E OUTROS e apelado o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores JOSÉ ROBERTO BEDRAN, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ SANTANA, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, ANTONIO AUGUSTO CORRÊA VIANNA, Decano, CIRO PINHEIRO E CAMPOS, LUIS ANTONIO GANZERLA e FERNANDO ANTONIO MAIA DA CUNHA, respectivamente, Presidentes da Seção Criminal, de Direito Público e de Direito Privado do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 27 de outubro de 2011.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

#### VOTO

Registro de Imóveis – Título judicial também se submete à qualificação registrária – Matrículas antigas englobando áreas com localização geodésica precariamente descrita – Necessidade de prévia retificação, sob pena de ofensa ao princípio da especialidade objetiva – Realidade que não se altera pela presença de levantamentos e memoriais elaborados nos autos de ação judicial de divisão – Recurso improvido.

Cuida-se de recurso interposto por Palmira Silveira Pimentel e outros contra sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Igarapava que, apreciando dúvida suscitada (fls. 02/03), obstou o ingresso no fólio real do formal de partilha (fls. 10/85) oriundo da 1ª Vara da Comarca de Igarapava, extraída dos autos da ação de divisão que lá tramitou como Processo nº 475/83.

Manteve o julgador a recusa do registrador (fls. 101/105) em razão de versarem as matrículas nº 366 e 1334 sobre áreas com localização geodésica precariamente descrita, carecendo de melhor apuração para atendimento ao princípio da especialidade objetiva.

Assim estão elas descritas (fls. 23/24-vº e 25/26-vº): Matrícula nº 336 – Uma propriedade agrícola denominada “Gameleira”, situada no Município de Buritizal, desta Comarca, com área de 48 alqueires, correspondentes a 116 hectares e 16 ares, de terras de várias sortes, contendo benfeitorias, confrontando com terras de Acácio José Vieira ao norte, as de João Sarreta ao sul, com o Ribeirão Bandeira a leste e as de Alfredo Garcia da Silveira e outros a oeste, cadastrada no INCRA sob nº 605026001287, área total 116,1, módulo 47,7, nº de módulos 2,22 e f.m. parcelamento 15,0; Matrícula nº 1334 – A propriedade agrícola e pastoril denominada São Pedro, situada no Município de Buritizal, desta Comarca, com a área de 85 hectares e 91 ares de terras de cerrado, contendo benfeitorias, confrontando João Cancilieri, João Sarreta, sucessores de Alfredo Garcia da Silveira (...) e quem mais de direito, cadastrada

no INCRA sob nº 605026001228, área total 89,2, módulo 15,0, nº de módulos 5,28 e f.m.p. 15,0.

Na sua peça de inconformismo (fls. 109/120), os recorrentes, em resumo, entendem não ter ocorrido afronta ao princípio da especialidade, ante o apurado na ação divisória, na qual foi proferida decisão judicial que resultou na criação de sete glebas, já tendo seis delas ingressado no fôlio real, restando, tão somente, a última delas, tratando-se desta Gleba nº 6 aqui em discussão.

Sustenta, em conclusão, serem descabidas as exigências do oficial, o que torna viável o registro do título em questão.

A douta Procuradoria de Justiça opinou (fls. 125/128) pelo provimento do recurso.

É o relatório.

Saliente-se, de início, que, é atribuição do oficial registrador proceder à qualificação dos títulos, ainda que sejam eles extraídos dos autos de ações judiciais (Apelações Cíveis nºs. 22.417-0/4, Piracaia e 44.307-0/3, Campinas).

Posto isso, no caso em tela, analisando-se os elementos constantes dos autos, pode ser concluído que, sem embargo do respeitável entendimento dos recorrentes e da Procuradoria de Justiça, não há como se realizar o registro, conforme ressaltado pelo registrador, pelo Ministério Público de primeira instância e pelo Juízo Corregedor Permanente.

Isto porque, nas descrições referidas a fls. 23/25, não estão suficientemente identificados os ângulos e pontos geodésicos de amarração dos imóveis em questão. De fato, embora conste do título registrando a respectiva área e confrontações desta Gleba nº 6 (memorial de fls. 34, levantamentos topográficos de fls. 27 e 57 e auto de divisão de fls. 58/75-A), não se obedeceu, efetivamente, ao princípio da especialidade objetiva.

Neste sentido se posicionou o registrador a fls. 02/03, inexistindo certeza quanto à perfeita amarração e ancoragem do imóvel em tela em relação ao solo.

Neste tocante, o Conselho Superior da Magistratura, a partir do julgamento da Apelação Cível de nº 6.084-0, assentou entendimento pelo qual:

“É preciso que, em primeiro lugar, o imóvel objeto da futura matrícula corresponda, por completo, àquele transcrito, persistindo, em segundo lugar, uma descrição tabular capaz de

afastar os riscos de sobreposição, total ou parcial, com outros prédios e que contenha, em terceiro lugar, lastro geográfico possibilitador da efetiva identificação do bem”.

Decisão semelhante foi proferida na Apelação Cível nº 79.933-0/3.

Faltou, assim, um eficiente posicionamento geodésico das áreas destacadas da matrícula-matriz, com descrição do espaço ocupado pelos imóveis no solo, suas medidas perimetrais, rumos norteadores e pontos de amarração, sem os quais terá havido ofensa ao princípio da especialidade objetiva, conforme decisão deste Conselho Superior da Magistratura nos autos da Apelação Cível nº 000.430.6/4-00.

Ao contrário do sustentado pelos recorrentes, não houve exigência descabida do oficial, razão pela qual subsiste a recusa por ele formulada.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao presente recurso.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

(D.J.E. de 27.01.2012)