



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 1.0024.14.060512-2/001

**Tipo** Acórdão TJMG

**Data de Julgamento:** 21/05/2015

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 01/06/2015

**Cidade:** Belo Horizonte (1º SRI)

**Estado:** Minas Gerais

**Relator:** Paulo Balbino

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL - REGISTRO DE IMÓVEIS - PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - PRÉVIA RETIFICAÇÃO DA MATRÍCULA - NECESSIDADE - IMÓVEL URBANO - GEORREFERENCIAMENTO - POSSIBILIDADE - DÚVIDA PROCEDENTE. - Na matrícula do imóvel urbano devem constar, dentre outros requisitos, suas características e confrontações, com a identificação de sua localização, área, logradouro, número e designação cadastral, quando existentes, a fim de possibilitar a perfeita individualização do bem (artigo 176, §1º, inciso II, item 3, alínea "b", da Lei n. 6.015/1973). - Verificando o oficial registrador que a descrição constante na matrícula do imóvel não confere a identificação precisa do bem, dificultando a adequada delimitação do imóvel, para o registro da escritura pública de compra e venda deve ser exigida a prévia retificação, nos termos do artigo 212, caput, da Lei dos Registros Públicos e do artigo 770, do Provimento n. 260/2013 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. - Por se tratar de técnica amplamente difundida e que possibilita a correta caracterização do imóvel, garantindo maior segurança ao registro público, o georreferenciamento constitui meio apropriado a ser utilizado na retificação da descrição constante da matrícula do imóvel, quando esta se encontrar em dissonância com a realidade fática de sua situação.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.14.060512-2/001**

**Relator:** Des.(a) Paulo Balbino

**Relator do Acórdão:** Des.(a) Paulo Balbino

**Data do Julgamento:** 21/05/2015

**Data da Publicação:** 01/06/2015

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - REGISTRO DE IMÓVEIS - PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - PRÉVIA RETIFICAÇÃO DA MATRÍCULA - NECESSIDADE - IMÓVEL URBANO - GEORREFERENCIAMENTO - POSSIBILIDADE - DÚVIDA PROCEDENTE.

- Na matrícula do imóvel urbano devem constar, dentre outros requisitos, suas características e confrontações, com a identificação de sua localização, área, logradouro, número e designação cadastral, quando existentes, a fim de possibilitar a perfeita individualização do bem (artigo 176, §1º, inciso II, item 3, alínea "b", da Lei n. 6.015/1973).

- Verificando o oficial registrador que a descrição constante na matrícula do imóvel não confere a identificação precisa do bem, dificultando a adequada delimitação do imóvel, para o registro da escritura pública de compra e venda deve ser exigida a prévia retificação, nos termos do artigo 212, *caput*, da Lei dos Registros Públicos e do artigo 770, do Provimento n. 260/2013 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais.

- Por se tratar de técnica amplamente difundida e que possibilita a correta caracterização do imóvel, garantindo maior segurança ao registro público, o georreferenciamento constitui meio apropriado a ser utilizado na retificação da descrição constante da matrícula do imóvel, quando esta se encontrar em dissonância com a realidade fática de sua situação.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.14.060512-2/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO ANEL SPE LTDA. - INTERESSADO: FERNANDO PEREIRA DO NASCIMENTO ATRIBUIÇÃO DA PARTE EM BRANCO OFICIAL DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE

## **ACÓRDÃO**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

**DES. PAULO BALBINO, RELATOR**

**O SR. DES. PAULO BALBINO (RELATOR)**

## **VOTO**

Versa o presente feito sobre uma dúvida suscitada pelo Oficial Registrador do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, Fernando Pereira do Nascimento, a requerimento de Empreendimento Imobiliário Anel SPE Ltda, adquirente do imóvel objeto da matrícula nº. 85.236 daquela serventia, cujo título aquisitivo ali fora apresentado para registro.

Em sua sentença (f. 112/116), a MMª. Juíza de Direito em substituição junto a Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte, Dra. Paula Murça Machado Rocha Moura, julgou parcialmente procedente a dúvida, para recomendar ao oficial registrador que não promovesse o registro da escritura pública de compra e venda até que fosse feita a retificação da matrícula do imóvel, com georreferenciamento pelo sistema SAD-69, observadas as demais cautelas legais, e condenou o interessado ao pagamento de 50% (cinquenta por cento) das custas processuais, nos termos do artigo 207 da Lei de Registros Públicos.

Inconformado com o seu teor, interpôs o Empreendimento Imobiliário Anel SPE Ltda a presente apelação (f. 116A/131), aduzindo que o condicionamento do registro da escritura pública de compra e venda do imóvel à retificação da matrícula deste afronta o direito constitucional de propriedade e o artigo 5º, inciso II, da Constituição da República, pois tal exigência não possui amparo legal.

Sustenta ser prescindível a utilização do georreferenciamento na descrição constante na matrícula, por se tratar de imóvel urbano devidamente cadastrado pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, cuja descrição existente no Cartório de Registro de Imóveis atende a todos os requisitos previstos no artigo 176, inciso II, item 3, alínea "b" da Lei dos Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973).

Afirma que, acaso eventualmente constatada qualquer inexatidão na localização ou nas confrontações do imóvel, necessariamente arcará com os ônus e bônus da aquisição, por ter sido a venda ad corpus, nos termos do artigo 500, parágrafo 3º, do Código Civil, razão pela qual a retificação da matrícula não é indispensável para o registro da escritura pública de compra e venda.

Aponta, ainda, não poder o magistrado considerar as situações de disputa de terras que ocorrem na região para analisar o caso concreto quando não há nos autos sequer indícios de que tais fatos envolveriam o imóvel que originou a presente dúvida.

Assim sendo, requer a reforma parcial da sentença recorrida, com a total improcedência da dúvida suscitada.

Em seu parecer de f. 148/150, a Procuradoria-Geral de Justiça, na pessoa do Dr. Antônio César Mendes Martins, verificando que as alegações do recorrente não se mostram hábeis para conduzir à reforma da sentença, uma vez que a matrícula do imóvel deve estar perfeita para que seja feito o registro de forma correta e resguardados os direitos das partes e de terceiros, opina pelo desprovimento do recurso.

Relatado, DECIDO.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço deste recurso.

Anota-se, inicialmente, que o artigo 198, da Lei n. 6.015/1973, Lei dos Registros Públicos, estabelece que, havendo discordância do apresentante do título imobiliário em relação à legitimidade da exigência

feita pelo Oficial Registrador para registro do título, deverá ser apresentada dúvida ao juízo competente para dirimi-la.

No presente caso, para averbação da escritura pública de compra e venda do imóvel objeto da matrícula de nº 85.236, Livro n. 02, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte (f. 17/18), o Oficial Registrador fez duas exigências com as quais o interessado não concordou.

Conforme se extrai do relatório de exigência reproduzido às f. 21/22, em primeiro lugar deveria ser providenciada a liberação judicial da matrícula do imóvel, uma vez que o registro primitivo do mesmo fora cancelado em 26/02/1980 por determinação judicial, havendo, portanto, quebra na cadeia dominial do bem.

Superada esta questão, para o registro da escritura pública de compra e venda seria necessária, ainda, a retificação da área descrita naquela matrícula, com a apresentação, pelo interessado, de requerimento do proprietário do imóvel solicitando a referida alteração, bem como de planta e memorial descritivo assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, e pelos confrontantes (f. 21/22).

Com a procedência parcial da dúvida suscitada, foi recomendado ao oficial que não promovesse o registro da escritura pública de compra e venda até que fosse feita a retificação da matrícula do imóvel, com georreferenciamento pelo sistema SAD-69, observadas as demais cautelas legais.

Destaca-se, neste aspecto, que a finalidade dos registros públicos consiste em garantir a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos, conforme se extrai do *caput* do artigo 1º da Lei n. 6.015/1973, bem como assegurar a sua publicidade.

Para tanto, o mesmo diploma legal estabelece que devem constar na matrícula do imóvel urbano, dentre outros requisitos, suas características e confrontações, com a identificação de sua localização, área, logradouro, número e designação cadastral, quando existentes, a fim de possibilitar a perfeita individualização do bem (artigo 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alínea "b").

Por sua vez, estabelece o artigo 770 do Provimento n. 260/2013 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que Codifica os atos normativos relativos aos serviços notariais e de registro que "para fins de registro, não constando na matrícula ou transcrição a qualificação completa, atual e correta das partes e do imóvel (art. 176, § 1º, II, 3 e 4, da Lei dos Registros Públicos), deve o oficial de registro exigir a prévia inserção, atualização ou retificação de dados, fazendo as averbações correspondentes".

Tais exigências decorrem do princípio da especialidade ou determinação, cujo conceito e caracteres estão assinalados por NICOLAU BALBINO FILHO, nos seguintes termos:

"O princípio de especialidade é também conhecido por princípio de determinação, porque a publicidade registral exige que se determine com precisão o bem objeto do direito real registrável. O âmbito desse princípio, limitado inicialmente a essa finalidade, tornou-se cada vez mais extenso, penetrando em seu aspecto material e formal, no âmago dos direitos inscritos. Daí, passando a regular a forma dos assentos e o modo de levar os registros, impondo uma exata descrição do imóvel e a determinação precisa do seu conteúdo, bem como exigindo plena transparência na categoria dos direitos reais inscritos.

(...)

No direito registral pátrio a especialização dos imóveis se faz de maneira minuciosa, conforme estatui o art. 176 da LRP. Inicia-se com o número de ordem da matrícula, a data, a identificação do imóvel feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver; a qualificação das partes, o título da transmissão ou do ônus; a forma do título e sua procedência e caracterização; o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive juros, se houver.

Isto porque nosso registro é de caráter eminentemente real, vale dizer, o sistema adotado é o do fôlio real, que pressupõe o ordenamento por imóveis, quer seja dos títulos ou dos direitos reais que sobre eles recaem.

É que, visando o registro essencialmente à publicidade da situação jurídica dos imóveis, como meio de segurança do comércio jurídico imobiliário - tal como instrumento de proteção de terceiros -, e dada a particular inerência dos direitos reais, de gozo ou de garantia, às coisas que têm por objeto, fácil é concluir que a pretendida finalidade de segurança seria por força ilusória a partir de uma realidade material não identificável ou insuficientemente identificada. Quer dizer que a determinação dos direitos inscritos supõe a exata individualização dos imóveis, sem o que será equívoca a informação prestada pelo registro e ineficaz a proteção que visa dispensar a terceiros.

Quando tal individualização falhar, o registro imobiliário deixa de preencher o fim para que foi instituído, o que é o menos; mas diretamente concorre para perturbar e tornar precário e incerto aquilo mesmo que queria tornar certo, seguro e tranquilo" (Direito Registral Imobiliário. 2ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 229/230).

Neste contexto, infere-se, com relação ao caso em foco, que as especificações lançadas na matrícula n. 85.236, do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte (f. 42/43) se atêm a pontos imprecisos - marcos de pedra, cercas, estradinhas, grotas e valos, como bem observado pela sentenciante - o que torna incerta a delimitação espacial do imóvel, então desmembrado da antiga Fazenda do Cercado, conforme registro anterior efetivado há mais de quarenta anos (f. 59).

Logo, inda que o imóvel se encontre cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e que o título aquisitivo consubstancie uma compra e venda ad corpus, compreendendo toda a área inscrita na matrícula n. 85.236, do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, tais fatores não suprem a lacuna apontada pelo oficial registrador, cuja exigência - necessidade de retificação da matrícula do imóvel, com a correta descrição de sua área -, portanto, se denota legítima e adequada, pelo que deve ser atendida.

Ao seu turno, a Lei dos Registros Públicos estabelece, ainda, em seu artigo 212, caput, ser dever do oficial retificar o registro ou a averbação que for omissa, imprecisa, ou não exprimir a verdade. Tal retificação pode ocorrer de ofício ou a requerimento dos interessados nos casos de indicação ou atualização de confrontação, ou mesmo de qualquer alteração que vise à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, conforme se extrai do artigo 213, inciso I, alíneas "b" e "d", do mesmo diploma legal.

Com efeito, embora a Lei dos Registros Públicos não exija expressamente o emprego do georreferenciamento na retificação dos imóveis urbanos, tampouco veda a sua utilização. Observa-se, aliás, que no âmbito do Município de Belo Horizonte, o levantamento planimétrico por meio do sistema geodésico SAD-69 já é exigido para o cadastramento da área não aprovada no Cadastro Imobiliário, conforme estabelecem os artigos 3º e 4º, inciso III, ambos do Decreto Municipal n. 12.089/2005.

Desta forma, por se tratar de técnica amplamente difundida que possibilita a correta caracterização do imóvel, garantindo maior segurança ao serviço de registro público, o georreferenciamento constitui meio apropriado a ser utilizado na retificação da descrição constante da matrícula do imóvel, quando esta se encontrar em dissonância com a realidade fática de sua situação.

Assim sendo, pode-se concluir que as exigências feitas pelo oficial com vistas ao registro e consequente transmissão da propriedade ao seu adquirente - cuja posse já lhe foi transferida no ato da assinatura da correspondente escritura de compra e venda (f. 36/39) - por se cingir ao princípio da legalidade não viola o direito constitucional de propriedade, como alegado pelo recorrente.

Destarte, pelos fundamentos em que prolatada, a sentença recorrida merece prevalecer em seus termos integrais.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao presente recurso.

Custas recursais pelo apelante, na forma da lei.

Transitada esta em julgado, retornem os autos ao juízo de origem, observando-se as cautelas legais.

**DESA. ÂNGELA DE LOURDES RODRIGUES (REVISORA)** - De acordo com o Relator.

**DES. EDGARD PENNA AMORIM (VOGAL)**

Anoto, inicialmente, ter recebido memorial gentilmente ofertado pela i. Advogada da recorrente, a Dr.<sup>a</sup> PATRÍCIA DE PÁDUA VIEIRA, ao qual dei a devida atenção.

Do exame do processado, convenço-me da pertinência da fundamentação deduzida no voto do em. Relator para dar, ao caso concreto, a solução alvitrada por S. Ex.<sup>a</sup>, a quem peço licença para subscrever-lhe o judicioso voto.

**SÚMULA:** "NEGARAM PROVIMENTO"