



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1000588-92.2019.8.26.0464

Registro: 2019.0000936708

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000588-92.2019.8.26.0464, da Comarca de Pompéia, em que é apelante ROBERTO BOLOGNESI, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE POMPEIA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PEREIRA CALÇAS (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), ARTUR MARQUES (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), EVARISTO DOS SANTOS (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), CAMPOS MELLO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E FERNANDO TORRES GARCIA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 1º de novembro de 2019.

PINHEIRO FRANCO
CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1000588-92.2019.8.26.0464

Apelação Cível nº 1000588-92.2019.8.26.0464

Apelante: Roberto Bolognesi

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pompeia

Voto nº 37.946

REGISTRO DE IMÓVEIS. CARTA DE ADJUDICAÇÃO. Qualificação registral. Cabimento do georreferenciamento e aditamento da carta de adjudicação para constar a porcentagem ou fração ideal adjudicada, em cumprimento à Lei de Registros Públicos (artigos 176, § 1º, 3 "a", 176, §§ 3º e 5º, e 225, § 3º) e ao Princípio da Especialidade Objetiva. Recurso improvido.

ROBERTO BOLOGNESI interpõe apelação em face da r. sentença de fls. 239/243, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Sr. Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Pompéia, para o fim de manter a recusa de registro da carta de adjudicação apresentada pelo recorrente até a efetivação de georreferenciamento da área, bem como o aditamento da carta de adjudicação para constar a porcentagem ou fração ideal adjudicada pelo interessado.

Em suma, sustenta o apelante ser o caso de reversão da r. sentença, com o afastamento das exigências formuladas pelo Oficial Registrador, uma vez se tratar de carta de arrematação, não sujeita às exigências impostas; desnecessidade de realização de georreferenciamento da área; e prescindibilidade de individualização da área arrematada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1000588-92.2019.8.26.0464

A D. Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso e, subsidiariamente, pelo seu improvimento (fls. 281/285).

É o relatório.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas de Pompéia, sustentando a impossibilidade de promover o registro da carta de adjudicação em questão, relativa ao imóvel rural constante da matrícula n.º 377, não tendo o interessado atendido os requisitos exigidos na nota devolutiva de n.º 4492, que assim dispôs:

“1) Prévio Georreferenciamento – O imóvel rural descrito na matrícula n.º 377, possui área total de 271,04 hectares, portanto, necessário o seu prévio georreferenciamento, haja vista a obrigatoriedade legal em vigor para os imóveis cujas áreas sejam iguais ou maiores a de 100 hectares, mais especificamente desde 20 de novembro de 2018, conforme Decreto 9311/2018, que alterou o artigo 10 do Decreto n.º 4449/2012;

2) Aditamento da Carta de Adjudicação – Após a retificação imobiliária solicitada no item 01, a Carta de Adjudicação deverá ser aditada para constar: a) a porcentagem ou fração ideal adjudicada a Roberto Bolognesi (fls. 163/164), haja vista, atualmente, ser incorreto o registro em alqueires ou hectares; b) a qualificação completa do adjudicante Roberto Bolognesi, haja vista que a constante as fls. 22/24 e 163/164, estar deficitária. Assim, complementar a qualificação com: - nome completo, nacionalidade, profissão, RG, CPF da cônjuge do adjudicante; - regime de bens e época do casamento e, se for a hipótese, número do pacto antenupcial no CRI competente.”

De proêmio, cumpre salientar que, por ocasião do pedido de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1000588-92.2019.8.26.0464

suscitação de dúvida, cuidou o apelante Roberto Bolognesi de apresentar seus documentos pessoais, assim como de sua esposa, bem como sua certidão de casamento, de modo que a impugnação restringe-se apenas aos itens 1 e 2, “a” da nota devolutiva de fls. 16/17.

Tal situação, contudo, respeitado o entendimento exarado no parecer de fls. 281/285, não enseja, em nosso sentir, o não conhecimento da dúvida.

Isto porque, diferentemente dos precedentes deste Conselho Superior, em que há irresignação parcial em relação à nota devolutiva e o não conhecimento do recurso, no caso em espeque houve o cumprimento de uma das exigências constantes da referida nota e a impugnação específica acerca de dois itens restantes.

Neste sentido:

“*DÚVIDA* PREJUDICADA - IMPUGNAÇÃO PARCIAL.
DIVÓRCIO. PARTILHA. ITCMD. ITBI. *DÚVIDA* - CONSULTA EM
TESE. TÍTULO JUDICIAL - QUALIFICAÇÃO REGISTRAL -
AUTONOMIA - INDEPENDÊNCIA. (RELATOR: Manoel de Queiroz
Pereira Calças, APELAÇÃO CÍVEL: 1022494-17.2016.8.26.0506).

Ultrapassado este ponto, no mérito, o recurso deve ser improvido.

Com efeito, a natureza judicial do título apresentado não impede sua qualificação registral quanto aos aspectos extrínsecos ou aqueles que não foram objeto de exame pela Autoridade Jurisdicional.

O item 119, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça é expresso acerca do dever do Oficial do Registro de Imóveis a tanto, como se constata de sua redação:

“119. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1000588-92.2019.8.26.0464

Essa questão é pacífica nos precedentes administrativos deste órgão colegiado, entre muitos:

“Registro de imóveis – Carta de Arrematação – Título judicial que não escapa à qualificação registral – Forma derivada de aquisição de propriedade – Desqualificação por ofensa ao princípio da continuidade – Cancelamento objetivado, com a finalidade de possibilitar a inscrição do título, que não comporta exame na via administrativa – Dívida julgada procedente – Recurso não provido.” (Corregedor Geral da Justiça e Relator GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO, Apelação nº 1061979-44.2017.8.26.0100).

E, a arrematação não constitui modo originário de aquisição de propriedade, uma vez retomado o entendimento deste Conselho Superior de que é modo derivado.

Nesta linha:

“REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTA DE ARREMATAÇÃO - MODO DERIVADO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE - FERIMENTO DOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E DA ESPECIALIDADE OBJETIVA-RECURSO DESPROVIDO”. (Rel. Des. Elliot Akel, Apelação nº 9000002-19.2013.8.26.0531, j. em 02/09/2014).

Fixadas estas premissas, a primeira exigência levantada pela serventia imobiliária diz respeito à necessidade de especificação objetiva da área a fim de possibilitar o registro, nos termos do item 1, da nota devolutiva de fls. 06/07, ratificado por ocasião das razões da suscitação da dúvida (fls. 01/05).

O art. 176, § 3º, da Lei nº 6.015/73 dispõe:

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1000588-92.2019.8.26.0464

assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

No mesmo sentido, o art. 225, § 3º, da Lei n. 6.015/73, prescreve:

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

A matéria está igualmente disciplinada pelo item 12.1, Capítulo XX, das NSCGJ:

“12.1. O acesso ao fôlio real de atos de transferência, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais dependerá de apresentação de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional estabelecida pelo INCRA, observados os prazos regulamentares.

12.1.1. A descrição precária do imóvel rural, desde que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1000588-92.2019.8.26.0464

identificável como corpo certo, não impede o registro de sua alienação ou oneração, salvo quando sujeito ao georreferenciamento ou, ainda, quando a transmissão implique atos de parcelamento ou unificação, hipóteses em que será exigida sua prévia retificação.”

A interpretação teleológica das referidas disposições legais e normativas permite a compreensão de sua incidência no caso de adjudicação de parcela de imóvel rural, a fim de se descrever, com precisão, a área adjudicada.

No ponto, há precedentes deste Eg. Conselho Superior da Magistratura:

“Irresignação Parcial. Concordância com apenas parte das exigências formuladas pelo Sr. Oficial basta para prejudicar a dúvida. Apelação não conhecida. Analise, porém, das exigências, como forma de pautar futura prenotação - CARTA DE ARREMATACÃO. REGISTRO. IMÓVEL RURAL. GEORREFERENCIAMENTO. IMPRESCINDIBILIDADE PARA A PRECISA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL - PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. ART. 176 DA LEI 6015/73 E ITEM 12.1 DO CAPÍTULO XX DAS NSCGJ . Arrematação. Registro- Ausência de cientificação, na execução , de terceiros credores hipotecários e com penhora averbadas- Ausência de óbice ao registro, à mingua de expressa previsão do art. 698 do CPC de 1973. Omissão que acarreta ineficácia da arrematação perante o terceiro que não foi cientificado. Quitação de tributos. Exigência do Sr. Registrador de quitação do ITR. Impossibilidade. Item 119.1. Capítulo XX, Tomo I, das NSCGJ- Medida que constituiria vedada sanção política.” (Manoel de Queiróz Pereira Calças, então Corregedor Geral da Justiça e Relator. Apelação 3003527-32.2013.8.26.0137).

Portanto, compete definir a exata localização do imóvel, conforme as coordenadas de seus vértices, consoante previsto na Lei de Registros Públicos, para o ingresso do título judicial.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1000588-92.2019.8.26.0464

À luz do princípio da especialidade objetiva, pertinente, também, a exigência referente ao aditamento da carta de adjudicação para constar a porcentagem ou fração ideal adjudicada pelo recorrente, não merecendo guarida o argumento de que a individualização da área arrematada ocorrerá com oportuna propositura de ação de divisão.

Como bem destacado pela I. Procuradora de Justiça, “com o georreferenciamento, o imóvel será plenamente identificado e do todo, o arrematante terá direito à determinada fração ideal. Com a propalada *futura divisão*, será possível destacar exatamente o que arrematou, nem mais, nem menos.”

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica