

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **0010897-82.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Dúvida - Registro de Imóveis**  
 Requerente: **Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos**  
 Requerido: **Maria de Lourdes Dumont Adams de Salvo Souza e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Cuida-se de dúvida apresentada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, em razão de os memoriais descritivos e planta acostada não terem sido homologados pelo juiz do processo de usucapião. Trata-se, segundo aduz, de documentos trazidos aos autos que não integraram o contraditório. Aduz, ainda, haver divergências entre o memorial descritivo e a planta.

Com tal dúvida não concordam Maria de Lourdes Dumont Adams de Salvo Souza e Carlos Alberto de Salvo Souza. Afirmam que por sentença foram declarados senhores dos imóveis descritos na ação de usucapião. Trata-se de sentença com ordem mandamental e transitada em julgado. Afirmam que para atender às exigências do oficial trouxeram aos autos a atualização requerida pelo Sr. Oficial, nada obstante entendam que não seria necessário porque atenderam a legislação da época dos fatos.

O Ministério Público opinou pela improcedência da dúvida, lavrando-se o registro.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

Como se sabe, dúvida é o procedimento de natureza administrativa destinado a solucionar controvérsia entre o apresentante do título e o oficial registrador a respeito da sua registrabilidade.

Está prevista no artº 198 da Lei 6015/73: Havendo exigência a ser satisfeita,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

o oficial indica-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la.

Nada obstante o título judicial seja uma sentença, há orientação do Colendo Conselho Superior da Magistratura, de que também os títulos judiciais se submetem à qualificação do oficial registrador, principalmente para a verificação de sua conformidade com os postulados e princípios registrários (Apelações Cíveis nºs 15.028-0/7, da Comarca de Praia Grande, 20.745-0/6, da Comarca de Itú, e 22.417-0/4, da Comarca de Piracaia).

No caso em tela, em princípio assistia razão ao registrador.

O princípio da especialidade exige que cada unidade imobiliária seja completa e corretamente caracterizada no Registro de Imóveis.

A perfeita identificação do imóvel é uma garantia para o titular do registro e para os confrontantes.

A alteração dessa identificação pode trazer prejuízos aos confinantes, bastando, para tanto, por exemplo, o desvio de uma linha divisória.

Essa potencialidade danosa é suficiente para que se evitem alterações na descrição das divisas dos imóveis.

Tendo em vista o parecer favorável do Ministério Público pelo registro, bem como a manifestação do registrador a fls.311, no sentido de que seria possível o registro desde que além do título executivo judicial se juntassem aos autos, ainda, memorial descritivo e plantas certificadas pelo INCRA, determinou-se que as partes trouxessem aos autos tais documentos, que estão a fls.318/336.

Destarte, o registro pode ser feito, desde que se utilize o geo-referenciamento e plantas certificadas pelo INCRA, com o que se permitirá a correta e adequada descrição do imóvel.

Em face do exposto, julgo improcedente a dúvida, determinando o registro, que há de ser feito utilizando-se do título judicial, conjuntamente com os documentos trazidos aos autos (fls.318/336).

P. Intime-se e oportunamente arquivem-se.

São Carlos, 24 de março de 2017.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**