

Fellipe Duarte

Estremação de Imóveis

Teoria, Prática e Aspectos
Registrais

Apresentação
Marcus Vinicius Kikunaga

Prefácio
João Pedro Lamana Paiva

2ª edição
Revista e
atualizada

2026

 EDITORA
*Jus*PODIVM
www.editorajuspodivm.com.br

2

PRINCÍPIOS REGISTRAIS

Não há como se estudar qualquer área do direito sem o profundo conhecimento de seus princípios gerais. Muitas vezes, a solução prática para determinada situação jurídica se respalda na utilização de um ou mais princípios.

Princípios gerais do direito são aqueles fundamentais do ordenamento jurídico, que não se encontram escritos em nenhuma lei, mas que são pressupostos lógicos necessários das distintas normas legislativas, dos quais, por força da abstração, estas últimas devem ser exclusivamente deduzidas.¹

Como se está tratando de área específica do direito, é relevante o estudo de alguns princípios² de direito registral, sobretudo para a aplicação prática do direito notarial e registral.

-
1. COVIELLO, Nicolás. *Doctrina general del Derecho Civil*. México, 1938, pp. 96-97 em LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais*, 3ª ed., ver., atual. E ampl. Salvador: Juspodivm, 2018.
 2. Aqui, serão abordados os principais princípios para a aplicação dos institutos relacionados na obra. No entanto, vale dizer que a ausência de citação de algum princípio nesta obra não o torna menos importante.

2.1. PRINCÍPIO DA LEGALIDADE

Como não poderia deixar de ser, o primeiro princípio a ser estudado é também aquele que norteará todos os demais princípios no direito registrário: o princípio da legalidade. De forma bem direta, pode-se dizer que o princípio da legalidade indica que se deve observar a lei.

A doutrina conceitua a legalidade como o princípio segundo o qual “o oficial registrador somente poderá fazer aquilo que a lei autorizar”.³

De forma mais completa, o princípio da legalidade estabelece que:

[...] consiste em limitar a atuação do registrador apenas à prática dos atos registrários (matrícula, registro ou averbação) com expressa previsão legal, bem como autorizá-la, desde que o título esteja em consonância com o sistema jurídico, devendo ser verificado se existem quaisquer imperfeições (inexistência, nulidade ou anulabilidade)⁴.

O princípio da legalidade estava expresso no art. 215, do Decreto 4.857/1939, segundo o qual “tomada a nota de apresentação e conferido o número de ordem, em conformidade com o art. 200, o oficial verificará a legalidade e a validade do título, procedendo ao seu registro, se o mesmo estiver em conformidade com a lei”. A Lei nº 6.015/73 chegou a reproduzir essa redação em seu art. 198. No entanto, ela foi retirada com a Lei nº 6.216/75 e, mais recentemente, alterada com a Lei nº 14.382/22.

Atualmente, não há menção expressa ao princípio na legislação. No entanto, ele continua aplicável. O próprio art. 198, da Lei de Registros Públicos, autoriza ao registrador formular exigências a serem satisfeitas

3. ALMADA, Ana Paula P. L. Registro de Imóveis. In: GENTIL, Alberto. Registros Públicos. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

4. KÜMPEL, Vitor Frederico et al. Tratado Notarial e Registral. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 227.

pela parte. É justamente nesse momento que o registrador formará seu entendimento acerca do ingresso (ou não) do título no fôlio real, a partir do princípio da legalidade.

A Lei de Registros Públicos⁵ também prevê expressamente que o registrador deve fiscalizar a quitação dos tributos, do mesmo modo que o faz o art. 30, XI, da Lei nº 8.935/94. Na Lei nº 6. 015/73, esse dever vem expresso no art. 289. Neste momento o registrador também está obedecendo ao princípio da legalidade.

Só é preciso salientar, quanto ao dever de fiscalizar o recolhimento dos impostos pelo registrador, que “não cabe ao oficial verificar irregularidades fiscais que não estejam concernentes ao título apresentado”⁶ e, ainda, conforme tem decidido o Conselho Superior da Magistratura, “não cabe ao delegatário aferir a qualidade do débito, mas somente seu recolhimento”.⁷

Vista a questão acima, retomando o raciocínio, é preciso dizer que a observância do princípio é extremamente relevante, à medida que o registro de imóveis não se trata apenas de um repositório de negócios celebrados ou fatos ocorridos. Não é banco de dados. Deve existir segurança jurídica.

Neste sentido, é fundamental que os títulos que entrem no fôlio real sejam submetidos a um controle prévio de legalidade. Deve-se permitir o ingresso somente dos títulos que estejam de acordo com a lei.

5. Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.

6. PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. Lei de registros públicos comentada. 1ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 955.

7. Idem.

Por óbvio, ocorrem erros passíveis de correções – daí a possibilidade de retificações.⁸ Mas, de modo geral, o registro deve conter a realidade jurídica daquele imóvel.

Pode-se dizer, então, que o registrador expressa a legalidade no momento da qualificação registral. Afinal, quando apresentado um título a registro, o registrador fará sua qualificação. Essa qualificação será realizada com base nos princípios notariais e registrais e, não menos importante, com base na lei. De modo que não pode o registrador aceitar título despido de legalidade.

A qualificação registral é conceituada por Ricardo Dip como “o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistro”⁹

Quando o título é apresentado a registro no cartório de registro de imóveis, compete ao registrador qualificá-lo. O registrador fará um juízo prudencial sobre os aspectos da legalidade do título. Se o título estiver apto a registro, ele é registrado. Se o título padecer de vícios ou carecer de documentação, conforme o juízo do registrador, será oportunizado ao apresentante a correção e apresentação da documentação correta, conforme nota de exigência fundamentada.

Portanto, é no momento da qualificação que o registrador expressa a legalidade. No entanto, considerando que o juízo a ser feito na qualificação possui certa subjetividade, a doutrina tem se aprofundado acerca dos limites da qualificação registral, embora não seja tema da presente obra.

8. Art. 1.247, do Código Civil e art. 212, da Lei de Registros Públicos.

9. DIP, Ricardo Henry Marques. Registro de imóveis: (princípios). Série registros sobre registros. T. II. Descalvado: Editora PrimVs, 2018. P. 113.

2.2. PRINCÍPIO DA ROGAÇÃO OU INSTÂNCIA

Rogação advém de “rogar”, que significa “suplicar, instar”.¹⁰ Neste sentido, os atos praticados junto ao registro de imóveis devem ser “rogados”. Ou seja, em regra o registrador não pode agir de ofício.

Serpa Lopes¹¹ justifica a proibição do registrador agir de ofício, pelo fato de que somente assim ficaria assegurada a observância do princípio da prioridade decorrente da apresentação e lançamento no protocolo.

Tanto é assim que o art. 13, da Lei nº 6.015/73, estabelece que, salvo as anotações e averbações obrigatórias, os atos de registro serão praticados por ordem judicial, a requerimento verbal ou escrito dos interessados ou, ainda, a requerimento do Ministério Público. Assim, está o registrador impedido de atuar sem que haja requerimento da parte interessada.

Um exemplo que se pode trazer é a aplicação da cindibilidade registral (que será abordada em tópico próprio) para o registro de um título, em que se exige pedido expresso¹².

Há, ainda, outras referências à rogação na Lei de Registros Públicos, como o disposto no art. 217, segundo o qual o registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas, e o disposto no art. 246, parágrafo 1º, que estabelece que

10. CUNHA, Antônio Geraldo da. Dicionário Etimológico da língua portuguesa. 4ª ed., revista pela nova ortografia. Rio de Janeiro: Lexikon, 2010.

11. Tratado dos registros públicos, v. 1, 4ª ed., Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1960, p. 99.

12. Registro de imóveis. Reclamação. Pedido de averbação de caução ajustada em acordo judicial homologado. Ausência de rogação expressa pelo interessado. Princípio da cindibilidade. Necessidade de requerimento específico. Ausência de falha funcional. Improcedência. (1VRPSP – Pedido de Providências: 0036558-25.2024.8.26.0100, Localidade: São Paulo Data de Julgamento: 23/09/2024 Data DJ: 27/09/2024 Unidade: 11 Relator: Renata Pinto Lima Zanetta)

determinados atos de averbação serão feitos a requerimento e às custas do interessado.

No contexto acima, evidencia-se uma diferenciação na nomenclatura de quem poderia praticar o ato: o interessado (art. 246, parágrafo 1º) ou qualquer pessoa? A esse respeito, a doutrina entende que, quando se diz “qualquer pessoa”, deve-se interpretar como o interessado.¹³ Há, ainda, decisão da Corregedoria Geral de Justiça a esse respeito.¹⁴

Dando continuidade ao raciocínio, é preciso dizer que a rogação comporta exceções, como aquela prevista no art. 213, I, da Lei nº 6.015/73, que permite alguns atos de retificação pelo próprio registrador e a prevista no art. 167, II, 13, da Lei nº 6.015/73, que permite a atuação de ofício do registrador para as averbações de alteração de nome de logradouro público.

Verificada a rogação, passa-se a tratar da prioridade registral.

-
13. O nosso Código Civil prevê que a inscrição seja requerida por qualquer interessado, tanto aquele a quem aproveita, como aquele a quem prejudica, bem como pelo representante ou órgão de um ou de outro, fazendo-o num texto restrito à transmissão gratuita, mas que tem evidente caráter genérico, abrangendo toda espécie de transmissão e de oneração (Cód. Civ., art. 857; cf. Dec. nº 4.857, de 1939, art. 233). Ao invés de aludir a 'qualquer interessado', a nova Lei do Registro declara que a inscrição pode ser provocada por 'qualquer pessoa', o que não é exato, bastando, para comprová-lo, lembrar a inscrição da hipoteca legal ou da judicial." (CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*, 3. ed., Rio de Janeiro: Forense, p. 329).
 14. “[...]E não se afirme que o art. 217 da Lei n. 6.015/1973 (de 31-12), redigido em termos amplos, lhe concederia tal faculdade. Nesse dispositivo *lex dixit magis quam voluit*, ficou expresso mais do que se queria significar: ali, de fato, a construção "qualquer pessoa" está por "qualquer interessado", como faz ver a circunstância de que, logo a seguir, o texto tem de explicitar a legitimidade rogatória dos atos gratuitos (cf. art. 218), o que não faria sentido, se na disposição anterior realmente não estivesse dito que a rogação depende de interesse – como, note-se, está no inc. II do art. 13 da própria Lei de Registros.[...] (CSMSP – APELAÇÃO CÍVEL: 1090261-29.2016.8.26.0100).

2.3. PRINCÍPIO DA PRIORIDADE REGISTRAL

Conforme mencionado acima, a rogação é salutar, principalmente para resguardar a prioridade registral. Mas o que seria a prioridade registral?

De acordo com o art. 186, da Lei nº 6.015/73, “o número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente”.

Quando se apresenta um título junto ao registro de imóveis, ele tomará um número de ordem em razão da sequência dos títulos apresentados.¹⁵ De forma que cada título apresentado receberá um número, de acordo com a ordem de apresentação.

Com esse número de ordem recebido, é possível verificar a exata ordem da prenotação dos títulos. O título anterior sempre terá preferência em relação aos títulos posteriores. O que garante a prioridade, por exemplo, de títulos contraditórios.

Neste sentido, a doutrina traz o conceito de prioridade registral:

“A prioridade é princípio próprio do registro de imóveis, relaciona-se ao título apresentado a registro, e tem natureza ao mesmo tempo procedimental e material. Já a preferência é atributo do direito real, e é estabelecida em função da aplicação, no procedimento de registro, do princípio registral da prioridade: uma vez inscrito o título que, durante o procedimento, gozava de prioridade, o direito assim constituído gozava de preferência.¹⁶”

15. Art. 182 – Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação.

16. PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. Lei de registros públicos comentada. 1ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 615

Daí, o princípio da prioridade é aplicado em caso de múltiplos títulos registráveis relativos ao mesmo imóvel. A prioridade garante a preferência do primeiro título que chegar ao protocolo. O primeiro título prenotado tem prioridade em relação aos títulos contraditórios ou excludentes prenotados posteriormente.¹⁷

Lembrando que a prioridade conta da ordem de prenotação, e não do registro do título. O prazo, para tanto, é de 20 dias, conforme disposto no art. 205, da Lei nº 6.015/73. O prazo deve ser considerando em dias úteis, considerando o disposto no art. 9º, parágrafo, 1º da própria lei. Úteis são os dias que houver expediente na serventia.¹⁸

Tratando-se de procedimento de regularização fundiária de interesse social, a lei estabelece o prazo de 40 (quarenta) dias úteis, conforme o parágrafo único, do art. 205, da Lei nº 6.015/73.

Ainda, referindo-se ao prazo da prenotação, há casos em que a jurisprudência tem entendido pela possibilidade de prorrogação do prazo, por exemplo, na suscitação de dúvida, a retificação de área, o reconhecimento extrajudicial de usucapião, a apresentação a registro do título que instrumentaliza a segunda hipoteca e reconhece a existência da anterior não registrada etc.

Não se pode confundir a prioridade registral com aquela estabelecida no Estatuto do Idoso (Lei nº 10.741/2003). O que pretende a prioridade do idoso é a eliminação de barreiras e superação do assistencialismo. Já a prioridade registral atribui um direito material a quem dele se beneficia.¹⁹

17. DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de Registros de Imóveis*. 10ª ed., São Paulo: Saraiva, 2012, p. 66.

18. Art. 9º, parágrafo 2º, I, Lei nº 6.015/73.

19. DO LAGO, Ivan Jacopetti. *Lei de Registros Públicos Comentada*. Coordenação Alberto Gentil de Almeida Pedrosa. 1ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

Assim, uma coisa é o atendimento preferencial do idoso junto ao cartório. Situação diversa é a obtenção de prioridade na prenotação do título. A prioridade registral deve observar estritamente Lei nº 6.015/73, não podendo o idoso dela se beneficiar, conforme já entendeu a Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo.²⁰

2.4. PRINCÍPIO DA CINDIBILIDADE

Em regra, quando o título é levado a registro, deve-se registrá-lo como um todo. A título de exemplo, imagine-se o registro de um formal de partilha que determina o registro para três herdeiros. A regra é que o formal seja registrado e o patrimônio partilhado entre todos os beneficiários.

Ocorre que, com o passar do tempo, houve uma construção jurisprudencial pela possibilidade de cindir o título. Cindir significa separar, dividir.²¹ Ainda no exemplo do formal de partilha, pelo princípio da cindibilidade seria possível o registro do título somente com relação a um determinado imóvel.

O princípio da cindibilidade é conceituado por Ademar Fioranelli como “a separação do que pode e deve ser aproveitado no título apresentado para registro, ou seja, aquilo que é possível de registro e o que não é

20. “[...]lembro que a preferência legal aos idosos, no registro imobiliário, não se estende ao atendimento relativo a prenotações de títulos, tendo em vista a previsão legal de que os títulos devem ser registrados em ordem cronológica de prenotação, tendo preferência, quando houver títulos com direitos contraditórios, àquele antes apresentado a registro. (Pedido de Providências: 0009083-36.2020.8.26.0100, de 28/05/2020). No mesmo sentido 1VRPSP – Pedido de Providências: 0042021-79.2023.8.26.0100 e 1VRPSP – Pedido de Providências: 0045629-56.2021.8.26.0100.

21. CUNHA, Antônio Geraldo da. Dicionário Etimológico da língua portuguesa. 4ª ed., revista pela nova ortografia. Rio de Janeiro: Lexikon, 2010.

possível”. Ainda segundo o autor, “extrai-se do título apenas o que comporta inscrição, embora apresente algum tipo de falha”.²²

A cindibilidade também pode ser entendida como “a separação do título apresentado ao registro, de modo a aproveitar ou extrair determinados elementos aptos a ingressar de imediato no fôlio real, e desconsiderar outros cujo registro esteja obstado ou dependa de providências adicionais”.²³

Mas é importante esclarecer que a cindibilidade deve ser utilizada como exceção e não pode ser praticada de ofício pelo registrador. Quando da apresentação e do pedido expresso pela cindibilidade, o registrador deve avaliar a incidência da cisão como forma de registro sempre apoiado na segurança jurídica e na eficiência de seu serviço, sem desprender da legalidade estrita²⁴.

Portanto, quando da rogação, o apresentante deve requerer expressamente a cindibilidade do título. Se assim for entendido pelo registrador, a doutrina defende que se deve deixar bem claro no título que somente parte dos direitos foram registrados, especificando-os.²⁵

22. FIORANELLI, Ademar. A cindibilidade dos Títulos. Exemplos Práticos. Direito Notarial e Registral, Homenagem às Varas de Registros Públicos da Comarca de São Paulo. Quartier Latim. Org. Tânia Maria Ahualli, p. 403.

23. KÜMPEL, Vitor Frederico et al. Tratado Notarial e Registral. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 254.

24. FIORANELLI, Ademar. A cindibilidade dos Títulos. Exemplos Práticos. Direito Notarial e Registral, Homenagem às Varas de Registros Públicos da Comarca de São Paulo. Quartier Latim. Org. Tânia Maria Ahualli, p. 405.

25. M. Guerra Serra e M. Hipólito Serra. Registro de Imóveis – parte geral, vol, I, São Paulo, Saraiva, 2013, p.141.

A cindibilidade, no âmbito do Estado de São Paulo, está tipificada nas normas da corregedoria, no Capítulo XX, item 104.1²⁶.

A aplicação da cindibilidade pode ser verificada em algumas situações, mas considerando o objeto do presente trabalho, é importante uma atenção especial à cindibilidade nos casos de divisão de imóvel.

Quando se tem um imóvel de titularidade de vários coproprietários e se pretende dividi-lo por meio de escritura pública, em regra o registro da escritura pública atribui nova matrícula para cada proprietário.

Diante disso, se pergunta se seria possível a cindibilidade do título para o registro da escritura de divisão apenas em relação a determinado quinhão, com abertura de matrícula apenas para esse coproprietário. Vitor Frederico Kümpel entende possível, destacando a necessidade de se exigir a anuência dos demais coproprietários, como forma de autorização da cisão²⁷. Afinal, neste caso, não seria efetivada a extinção do condomínio, pois haveria a separação apenas de um dos coproprietários da matrícula.

Outro princípio de suma importância é o princípio da especialidade, que pode ser dividido em objetiva e subjetiva.

2.5. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE

O princípio da especialidade tem por objetivo precisar o sujeito e o objeto constantes da matrícula, para que o imóvel não se sobreponha ou

26. É possível a cisão do título que abranger mais de um imóvel, a requerimento do interessado que, na apresentação, deverá indicar o imóvel em que pretende a prática do ato de registro.

27. KÜMPEL, Vitor Frederico et al. *Tratado Notarial e Registral*. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 263.

se confunda com outro, nem que um titular possa ser tido por outro.²⁸ Assim, a observância do princípio da especialidade é de suma importância para garantir a devida segurança jurídica no fôlio real.

Ricardo Dip trata bem da questão:

Que se compreende, para logo, nessa especialidade registraria? Primeiramente, observe-se que especializar, para o sistema registral, não é o mesmo que determinar o ente individuado (trate-se aqui de pessoas, fatos ou coisas). Com efeito, é de todo possível determinar sem especializar: pode-se dizer que um dado imóvel se designe de 'Fazenda Carlos de Laet'; outro, 'Chácara Imperador Felipe II'; e esses imóveis poderão estar determinados para o registro, suposto que sociologicamente se reconheçam de modo notório (com notoriedade quoad se). E, no entanto, podem não ter, no registro, medidas de contorno, indicação de superfície, lugar ubi, parâmetros referenciais, figura, etc. Ou seja, estão determinados, mas não estão especializados. Determinar é identificar; já especializar é individualizar de maneira característica, visando a distinguir, demarcar, estremar o ente individual, já que não é possível defini-lo (porque nenhum indivíduo é suscetível de definição; pode afirmar-se que o indivíduo é, em dado sentido, um inefável – inefabilis é aquilo que não se pode exprimir; a razão desta impossibilidade é simples: toda definição deve perfazer-se por meio de um conceito universal, mas o indivíduo é sempre singular, de que segue não poder sua descrição. E descrevê-lo é exatamente indicar algo singular dentro de sua especialidade, enunciar aquilo que o torna indivíduo no âmbito da espécie, ou seja, aquilo que lhe dá uma natureza concreta individual²⁹.

Antes da entrada em vigor da Lei nº 6.015/73, a legislação aplicável aos registros públicos era o Decreto 4.857/1939. O sistema registral

28. KÜMPEL, Vitor Frederico et al. *Tratado Notarial e Registral*. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 274.

29. DIP, Ricardo Henry Marques. *Registro de imóveis: (princípios)*. Série registros sobre registros. T. II. Descalvado: Editora PrimVs, 2018. p. 9 -10.

imobiliário era o das transcrições. Na época, exigia a lei³⁰ que, para a transferência da propriedade imóvel, entre os requisitos “eram característicos e confrontações do imóvel”. No entanto, esse requisito era falho, à medida que a simples apresentação de características gerais e confrontações, sem uma descrição mais minuciosa, não conferia a segurança jurídica necessária.

Atualmente, a legislação cuida para que tanto a descrição do imóvel quanto as pessoas nele indicada sejam descritas com detalhes. A primeira situação diz respeito à especialidade objetiva (objeto: imóvel), a segunda situação diz respeito à especialidade subjetiva (sujeito).

A especialidade objetiva pode ser verificada no art. 176, §1º, II, “3”, da lei 6.015, que estabelece como requisito da matrícula a identificação do imóvel, que será feita com indicação: a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

O Provimento nº 195/2025, do Conselho Nacional de Justiça inseriu, no Código Nacional de Normas, exigências específicas para o cumprimento da especialidade objetiva, dentre as quais a indicação da área do imóvel em metros quadrados, quando o imóvel for urbano e em hectares, quando o imóvel for rural.³¹

Anote-se também que o art. 225³², da lei 6.015/73, trouxe a necessidade de que se indique com precisão as características e as confrontações

30. Art. 247, parágrafo 5º, Decreto nº 4.857/1939.

31. Art. 440-AQ, Provimento nº 149/2023, do Conselho Nacional de Justiça.

32. Art. 225 – Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos

do imóvel. Tratando-se de imóvel rural, a localização, limites e confrontações devem ser 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, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo Incra (art. 225, § 3º, da lei 6.015/73).

O dispositivo faz alusão ao georreferenciamento de imóvel rural, uma novidade trazida pela Lei nº 10.267/2001 e que vem reforçar o princípio da especialidade objetiva, à medida que “é a forma tecnicamente mais precisa de identificação e individualização do imóvel, permitindo uma descrição precisa da figura geométrica real”.³³ A vinda do georreferenciamento de imóveis rurais visa, principalmente, que sejam evitadas sobreposições de imóveis rurais. O que era muito comum no passado.

Ainda sobre o georreferenciamento de imóveis rurais, o Decreto 4.449/2002 estabeleceu prazos para que os imóveis passassem a ser, obrigatoriamente, georreferenciados, sob pena de não ser possível transferir, desmembrar, parcelar ou remembrar.³⁴ Até o fechamento desta edição, todos os imóveis iguais ou superiores a 25 hectares devem ser georreferenciados. O próximo marco temporal é o dia 20/11/2025 para imóveis inferiores a 25 hectares.

imóveis, mencionando os nomes 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.

33. Kumpel, Vitor Frederico et al. *Tratado Notarial e Registral*. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 279.
34. Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos:

A especialidade subjetiva pode ser verificada no art. 176, par. 1º, II, 4, da Lei nº 6.015/73, que estabelece como requisito da matrícula o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como: a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta dele, sua filiação; b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda.

Assim, o transmitente ou o titular que se apresenta no título bem como sua qualificação devem ser as mesmas das que se apresentam na matrícula. Qualquer divergência justifica o óbice ao registro, sob pena de ferir a especialidade subjetiva e, ainda, ao princípio da continuidade registral, que será oportunamente estudado.

Ressalta-se que qualquer título que seja submetido a registro – inclusive o título judicial³⁵ – deve ser qualificado pelo registrador e, caso não cumpra com o referido princípio, seu registro deve ser obstado. A este respeito, cite-se decisão que concluiu por manter o óbice a registro por ausência de observância da especialidade objetiva:

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. TÍTULO JUDICIAL – ORDEM JUDICIAL. TRANSCRIÇÃO. ÁREA – LOCALIZAÇÃO. ESPECIALIDADE OBJETIVA. CONTINUIDADE. [...] A adjudicação, como se sabe, é modo derivado de aquisição da propriedade, sendo impossível adjudicar parcela específica de imóvel sem regular desdobro (item 54.2, Cap. XX, das NSCGJ), sob pena de violação à unidade matricial

35. "Apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estricto ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental" (TJ/SP – Apelação Cível nº 464-6/9, de São José do Rio Preto).

estabelecida pelo artigo 176, §1º, I, da LRP. Assim, o imóvel adjudicado deve estar devidamente individualizado, ou seja, deve contar necessariamente com registro imobiliário próprio. Em consequência, título ou ordem judicial que reconheça direito à adjudicação somente terá acesso ao fôlio real se se referir a imóvel já registrado, o que possibilitará respeito aos princípios da continuidade da especialidade objetiva³⁶.

Verificada a especialidade, passa-se a tratar da continuidade registral.

2.6. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE OU TRATO SUCESSIVO

Após o estudo da especialidade, faz todo o sentido o engate ao princípio da continuidade. Afinal, conforme ensina Afrânio de Carvalho, “em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular”³⁷.

Vitor Frederico Kümpel entende que a continuidade “designa que, no fôlio real, uma inscrição é consecutiva a outra, devendo obrigatoriamente existir uma correspondência entre o titular do direito que outorga o título e o titular tabular – situação a que se denomina princípio da continuidade subjetiva -, bem como a coincidência do próprio objeto (continuidade objetiva)”³⁸

Neste sentido, não se pode admitir a registro uma escritura pública de compra e venda sem que o vendedor do imóvel seja seu proprietário

36. <http://kollsys.org/tln>

37. Registro de Imóveis, 4ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1998, p. 253.

38. Kumpel, Vitor Frederico et al. Tratado Notarial e Registral. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 288.