



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 253 - Bairro Centro - CEP 30190-030 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: 14

PROCESSO : 0008728-32.2019.8.13.0000
ANGELICA NASCIMENTO DE PAULA
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE
INTERESSADO : ALINE EMÍDIO DE AGUIAR
JUIZ AUXILIAR DA CORREGEDORIA - SERVIÇOS NOTARIAIS E DE
REGISTRO - DRA. ALDINA DE CARVALHO SOARES
ASSUNTO : PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

DESPACHO Nº 3631611 / 2020 - CORREGEDORIA/GACOR/GACOR - EQUIPE

Aprovo a manifestação da GENOT, pelos fundamentos contidos no evento 3623832, de lavra dos Juízes Auxiliares da Corregedoria, que se manifestaram pela necessidade de orientar os registradores acerca da "*certidão de origem*", que não pode ser exigida de forma indiscriminada, devendo ser padronizada a sua cobrança.

Proceda-se conforme sugerido no evento 3623832, servindo cópia deste despacho como Ofício.

Desembargador JOSÉ GERALDO SALDANHA DA FONSECA

Corregedor-Geral de Justiça



Documento assinado eletronicamente por **Desembargador José Geraldo Saldanha da Fonseca, Corregedor-Geral de Justiça**, em 14/04/2020, às 20:35, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **3631611** e o código CRC **7C5BDFA6**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, N° 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

MANIFESTAÇÃO

Autos nº 0008728-32.2019.8.13.0000

*Excelentíssimo Senhor Corregedor-Geral de Justiça,
Desembargador José Geraldo Saldanha da Fonseca,*

Trata-se de Parecer nº 4438 (evento nº 3586649), da lavra da servidora *Christianne de Melo Lemos* da GENOT - Gerência de Orientação e Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro, acerca da exigência de "*certidão de origem*" pelos Ofícios de Registro de Imóveis do Estado de Minas Gerais, diante da relevância da discussão e das inúmeras reclamações apresentadas perante esta Casa Correccional (Despacho nº 1808283).

É o relatório do essencial.

Ab initio, cumpre registrar o dever constitucional do Órgão Fiscalizador de emitir posicionamento para a devida padronização e oportuna orientação das serventias extrajudiciais, porquanto tem funções administrativas de orientação, fiscalização e disciplinares, nos termos do artigo 23 da Lei Complementar nº 59/2001, posicionamos em consonância com o Parecer nº 4438 (evento nº 3586649), da lavra da servidora *Christianne de Melo Lemos*, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

[Lei Complementar nº 59/2001]

Art. 23. A **Corregedoria-Geral de Justiça tem funções administrativas, de orientação**, de fiscalização e disciplinares, a serem exercidas em sua secretaria, nos órgãos de jurisdição de primeiro grau, nos órgãos auxiliares da Justiça de Primeira Instância e nos serviços notariais e de registro do Estado.

(sem grifos no original)

A necessidade de consolidar posicionamento desta e. Casa Correccional acerca do acerto da exigência de "*certidão de origem*" do imóvel, conforme destacado no referido parecer, diante da existência de diversas reclamações e consultas existentes sobre o tema, bem como por que estas, como são objeto de suscitação de dúvida, competência da Vara de Registro Públicos, acabam por passar ao largo da fiscalização, inclusive para possível apuração de falta disciplinar (em consulta realizada no *site* do TJMG às decisões da Vara de Registro Público, a pesquisa retornou a 8.799 (oito mil setecentos e noventa e nove) documentos com a expressão "*certidão de origem*" - evento nº 3487046).

A "*certidão de origem*", também conhecida como "*certidão de limites e confrontações*"

elou "certidão de loteamento", "é apenas o novo nome conferido aos atos de aprovação de projeto de loteamento ou de desmembramento, sejam estes atos atuais ou pretéritos" (evento nº 3228736).

A propósito, a Secretaria Municipal de Política Urbana de Belo Horizonte atestou que "os parcelamentos do solo no município de Belo Horizonte, têm sido aprovados desde, ao menos, o início do século XX, por diversos atos normativos, ainda que sem alusão à expressão "certidão de origem de lote"; de que o documento "Certidão de Origem", correspondente ao "ato de aprovação" citado no inciso V do art. 18 da Lei Federal nº 6.766/1.979, consiste num atestado emitido pelo Executivo Municipal relativamente à aprovação de lotes urbanos cujo teor é extraído de plantas de parcelamento do solo regularmente aprovadas (...)" e que "dispõe de dados cadastrais relacionados a lotes de terras criados no âmbito de parcelamentos do solo urbano; a edificações instaladas ou a se instalarem nesses lotes; a endereços desses lotes e a Alvarás de Localização e Funcionamento concedidos a estes endereços" (evento nº 2533914).

Em observância ao princípio da especialidade (artigos 176 e 225 da Lei de Registros Públicos e artigo 621, inciso IV, e 691, do Provimento nº 260/CGJ/2013), a "certidão de origem" deve ser exigida quanto o imóvel não está devidamente identificado na matrícula, sendo imprescindível a sua apresentação para atualizar a designação cadastral, bem como para inserção de área, características e confrontações do imóvel.

Entrementes, a cobrança para "inserção ou alteração de medidas ou área do imóvel" por meio da "certidão de origem" é indevida:

(i) quando estão devidamente especificadas as características, limites, confrontações e área do imóvel na transcrição ou matrícula;

(ii) quando a descrição do imóvel existe, mas se limita a descrevê-lo, tão somente, como "lote com área, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva";

(iii) quando a descrição do imóvel existe, mas se encontra incompleta por alteração legislativa e/ou normativa - na qual se passou a exigir novos dados para a caracterização do imóvel;

(iv) quando a descrição do imóvel existe, mas se encontra incompleta por desídia do Oficial responsável pela lavratura do registro (matrícula ou transcrição) à época; ou

(v) após várias alienações do bem terem sido feitas, sem que a serventia tivesse exigido o saneamento da caracterização deficiente do imóvel.

O posicionamento contido no Parecer nº 4438 (evento nº 3586649) e nesta manifestação (evento nº 3623832) encontra-se em consonância com as decisões proferidas pela Vara de Registros Públicos de Belo Horizonte:

"(...)

1 - Da certidão de origem dos lotes 08, 09, 10 e 13 da quadra 30 do bairro Vila Cachoeirinha.

Afirma o Oficial suscitante que não se mostra suficiente, para regularização dos lotes 08, 09, 10 e 13 da quadra 30, a averbação das novas certidões de origem apresentadas, sendo necessário aferir primeiramente a área originária dos lotes nas matrículas respectivas para, em seguida, verificar correspondência entre a área total anterior ao remembramento e a resultante da aprovação dos lotes 08-A, 09-A, 10-A, 13-A, e 14-A e, por consequência, a prévia necessidade de

retificação de área.

Entendo, todavia, por **desnecessária a referida exigência, eis que o remembramento dos lotes já foi regularizado junto ao Município de Belo Horizonte, a quem caber tal mister e que indicou de forma detalhada, através da planta CP 108-060-E, a origem de todos os lotes objetos do remembramento, discriminando, inclusive, os lotes suprimidos e incorporados para fins de regularização do registro.** Ressalta-se, também, que estão apontadas na referida planta as características dos novos imóveis advindos do mencionado remembramento, **dispensando, pois, a apresentação/averbação das antigas certidões de origem.**

(...)"

(TJMG - Suspensão de Dúvida nº 3119701-38.2013.8.13.0024 - Juíza de Direito, em cooperação, Paula Murça Machado Rocha Moura - Vara de Registros Públicos de Belo Horizonte - Data da sentença: 26/02/2015 - Data da publicação: 04/03/2015)

"(...)

CERTIDÃO DE ORIGEM

Nos termos do art. 228 da LRP⁷ a matrícula será aberta por ocasião do primeiro registro feito após 1º de janeiro de 1976, com base nos elementos do título e do registro anterior.

Conforme determinação expressa do art. 176, §1º, inciso II, item 3, da LRP⁸, para a abertura da matrícula é essencial a correta identificação do imóvel, com sua localização, área, características e confrontações, de modo a permitir a perfeita individualização do objeto do registro.

A exigência da perfeita caracterização, feita em atenção ao princípio da especialidade objetiva, é repetida nos arts. 222, 223 e 225 da LRP⁹, também dirigida aos tabeliães, escrivães e juízes, sendo de observância obrigatória nos atos que praticarem envolvendo imóveis.

A Certidão de Origem emitida pela Prefeitura de Belo Horizonte comprova a designação cadastral do imóvel (número do lote, quarteirão e nome do bairro) e apresenta as suas dimensões e confrontações.

Cumprе ressaltar que a Certidão de Origem pode ser obtida gratuitamente através do endereço eletrônico da PBH (http://siurbe.pbh.gov.br/docsiurbe_internet).

No presente caso, o título apresentado, formal de partilha (fls. 21/40), descreve o imóvel como sendo lote 12 do quarteirão 15 do bairro Cachoeirinha.

Já o registro anterior, nº 16.858, Livro 3-AC (fl. 68), o imóvel é caracterizados como lote 12 do quarteirão 15 da Chácara Aurora.

Assim, diante da divergência na designação cadastral dos imóveis no registro anterior (quarteirão 3 da Vila das Maravilhas) e no título (quarteirão 38 do bairro Santa Maria), verifica-se que o imóvel não está devidamente identificado, sendo imprescindível apresentação da Certidão de Origem para atualizar a designação cadastral, bem como a área, características e confrontações do terreno para abertura da matrícula.

Consta à fl. 46 apenas a cópia da Certidão de Origem, sendo que o original deve ser apresentado diretamente ao Cartório.

Assim, é devida a exigência do item II.

(...)"

(TJMG - Suspensão de Dúvida nº 1677023-90.2013.8.13.0024 - Juíza de Direito, em cooperação, Paula Murça Machado Rocha Moura - Vara de Registros Públicos de Belo Horizonte - Data da sentença: 11/12/2014 - Data da publicação: 16/12/2014)

Ressalte-se, outrossim, que a referida matéria é objeto de proposta de atualização do Provimento nº 260/CGJ/2013, ainda em tramitação, confira-se:

Redação Atual	Redação Aprovada pela Subcomissão
<p>Art. 770. 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.</p>	<p>Art. 770. Para fins de registro ou averbação, não constando da matrícula ou transcrição a qualificação completa, atual e correta das partes e do imóvel, deve o oficial de registro exigir a prévia inserção, atualização ou retificação de dados, fazendo as averbações correspondentes.</p> <p>§1º Ainda que ausentes alguns elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, mas desde que haja segurança quanto à identificação e localização do imóvel, a critério do Oficial, a matrícula poderá ser aberta com lançamento de averbação, de ofício, de notícia nos seguintes termos: <i>“Para a prática de atos voluntários relativos à transmissão ou constituição de direitos que tenham por objeto o imóvel desta matrícula, o interessado deverá suprir omissões e imperfeições de natureza subjetiva e objetiva, nos termos do Art. 213 da Lei 6.015/73.”</i></p> <p>§2º Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo registral, poderão ser complementados por documentos oficiais ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos legitimados, sob sua responsabilidade.</p> <p>3º Atendidos os requisitos da especialidade objetiva e subjetiva, a averbação mencionada no parágrafo primeiro será cancelada, de ofício.</p>
<p>Art. 791. A retificação, no caso de inserção ou alteração de medidas perimetrais de que resulte ou não alteração de área, deverá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado, com prova de ART no competente Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou de RRT no competente Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.</p>	<p>Art. 791. A retificação, no caso de inserção ou alteração de medidas perimetrais de que resulte ou não alteração de área, deverá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado.</p> <p>§ 1º As assinaturas serão identificadas com o nome e a indicação da qualidade de quem as lançou (proprietário, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação) e o número de matrícula ou transcrição do imóvel ou a indicação de que o imóvel não a possui.</p> <p>§2º Desde que preenchidos os requisitos deste artigo,</p>

§ 1º As assinaturas serão identificadas com o nome e a indicação da qualidade de quem as lançou (proprietário, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação).

§ 2º Desde que preenchidos os requisitos deste artigo, não há limites de aumento ou redução da mensuração de área para a retificação.

§ 3º Caso o oficial de registro conclua com fundadas razões que a retificação pode implicar transferência de área, usucapião ou alguma forma de aquisição de propriedade pública ou particular, suspenderá o procedimento, facultada às partes a utilização das vias judiciais cabíveis.

§ 4º O usucapiente é considerado parte interessada para requerer a retificação prevista neste artigo, quando pleiteada simultaneamente com o requerimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião.

não há limites de aumento ou redução da mensuração de área para a retificação.

§ 3º Caso o oficial de registro conclua com fundadas razões que a retificação pode implicar transferência de área, usucapião ou alguma forma de aquisição de propriedade pública ou particular, encerrará o procedimento, facultada às partes a utilização das vias judiciais cabíveis.

§ 4º O usucapiente é considerado parte interessada para requerer a retificação prevista neste artigo, quando pleiteada simultaneamente com o requerimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião.

§5º É suficiente que o requerimento de retificação seja formulado e assinado por qualquer dos proprietários, dispensada a assinatura de seu cônjuge, se for o caso.

§6º O adquirente cujo título aquisitivo dependa da retificação para registro é considerado parte interessada para requerer a retificação prevista neste artigo, quando pleiteada simultaneamente com o registro de mencionado título.

§7º Tratando-se de planta topográfica e memorial descritivo de imóvel rural que indique as coordenadas dos vértices definidores dos seus limites, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada e devidamente certificada pelo Incra, basta a apresentação de declaração do requerente interessado de que respeitou os limites e as confrontações, dispensada a assinatura dos confrontantes.

§8º Em imóveis situados em loteamentos, desmembramentos e demais áreas aprovados pela municipalidade, a inserção de área ou medidas, que não constem da matrícula ou transcrição ou acervo arquivado na serventia, dispensa a apresentação de planta, anuência de confrontantes e memorial descritivo, desde que a parte apresente certidão municipal, indicando a área, limites e confrontações originais da aprovação do loteamento.

§9º Quando as medidas, limites e confrontações já constarem da matrícula ou do acervo arquivado na serventia, a averbação destas informações, se necessária, deverá ser feita de ofício.

Isto posto, OPINAMOS pela aprovação do Parecer nº 4438 (evento nº 3586649) e desta manifestação (evento nº 3623832), a fim de orientar aos registradores que a "*certidão de origem*" não pode ser exigida de forma indiscriminada, bem como padronizar a sua cobrança.

Caso a presente manifestação seja aprovada, SUGERE-SE, ainda, o envio de ofícios aos interessados, ao CORI - Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais e à Vara de Registros Públicos, para conhecimento, bem como ao CNB - Colégio Notarial do Brasil - Seção Minas Gerais, diante da incoerência nas obstruções de registro baseadas na ausência de dados objetivos da matrícula, considerando-se que na lavratura de escritura pública que implique transferência de domínio ou de direitos relativamente a imóvel é imprescindível a apresentação da certidão atualizada de inteiro teor da matrícula ou do registro imobiliário.

Por fim, caso a presente manifestação seja aprovada, mostra-se prudente o lançamento da decisão no Banco de Precedentes - Coleção Registro de Imóveis.

À elevada e criteriosa apreciação de Vossa Excelência.

Belo Horizonte, 9 de abril de 2020.

Aldina de Carvalho Soares
Juíza Auxiliar da Corregedoria

João Luiz Nascimento de Oliveira
Juiz Auxiliar da Corregedoria

Paulo Roberto Maia Alves Ferreira
Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 10/04/2020, às 07:33, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Maia Alves Ferreira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 13/04/2020, às 09:08, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 13/04/2020, às 09:09, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **3623832** e o código CRC **8ED2A9C6**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 253 - Bairro Centro - CEP 30190-030 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: 9º Sala: 903

PARECER Nº 4438, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2019.

PROCESSO: 0008728-32.2019.8.13.0000

INTERESSADO: ANGELICA NASCIMENTO DE PAULA
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE
ALINE EMÍDIO DE AGUIAR
JUIZ AUXILIAR DA CORREGEDORIA - SERVIÇOS NOTARIAIS E DE
REGISTRO - DRA. ALDINA DE CARVALHO SOARES

ASSUNTO: CERTIDÃO DE ORIGEM

**EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS - ESPECIALIDADE
OBJETIVA - CERTIDÃO DE ORIGEM - PRÉVIA AVERBAÇÃO -
COBRANÇA - DIVERSAS RECLAMAÇÕES - ABUSO - INFRAÇÃO
- LEI FEDERAL Nº 8.935/1994.**

Sr. Gerente,

Trata-se de determinação para a emissão de parecer técnico deste setor acerca da exigência de certidão de origem pelos cartórios de Registro de Imóveis, diante da relevância da discussão e das inúmeras reclamações apresentadas perante esta Casa Correccional (Despacho nº 1808283).

Oficiada à Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana - SMARU de Belo Horizonte - solicitando esclarecimentos acerca do histórico legal e/ou normativo do cadastro de imóveis da capital, bem como dos elementos constantes da atual "*Certidão de Origem*" expedida por ela, esta se manifestou informando que:

dispõe de dados cadastrais relacionados a lotes de terras criados no âmbito de parcelamentos do solo urbano; a edificações instaladas ou a se instalarem nesses lotes; a endereços desses lotes e a Alvarás de Localização e Funcionamento concedidos a estes endereços;

parcelamentos do solo no município de Belo Horizonte, têm sido aprovados desde, ao menos, o início do século XX, por diversos atos normativos, ainda que sem alusão à expressão "certidão de origem de lote";

o documento "Certidão de Origem", correspondente ao "ato de aprovação" citado no inciso V do art. 18 da Lei Federal nº 6.766/1.979, consiste num atestado emitido pelo Executivo Municipal relativamente à aprovação de lotes urbanos cujo teor é extraído de plantas de parcelamento do

solo regularmente aprovadas;

de forma a subsidiar o planejamento urbano, a regulação de parcelamentos, a ocupação e o uso do solo, o cadastro dos lotes existentes em Belo Horizonte tem sido digitalizado com as seguintes informações, que passaram a integrar o documento “Certidão de Origem”:

1. Identificação numérica da planta de parcelamento do solo aprovada;
2. Data da aprovação dessa planta;
3. Discriminação do parcelamento, se loteamento, desmembramento, modificação de parcelamento ou reparcelamento;
4. Discriminação do título dominial referente ao terreno parcelamento e da serventia cartorial da qual esse título consta;
5. Identificação numérica do lote aprovado bem como do quarteirão em que está inserido;
6. Discriminação da área desse lote;
7. Discriminação da extensão das divisas desse lote;
8. Identificação numérica de lotes confinantes.

É o relatório.

Na lição de José Roberto Ferreira Gouvêa:

A existência do Registro de Imóveis repousa, assim, na ideia simples da publicidade dos direitos imobiliários, bem revelada no Código Civil suíço, que o definiu como “o conjunto de registros e atos... que permite ser apercebida a situação jurídica dos imóveis sob o ponto de vista dos direitos reais que o gravam (cf. M.M. de Serpa Lopes, Tratado dos Registros Públicos, 3ª ed., v. I/27, Freitas Bastos S/A, 1955). Com esse sistema, substituiu-se a tradição das coisas imóveis pelo assento da transmissão em livros a que todos podem ter acesso. O dono do imóvel é quem, até prova em contrário, o Registro de Imóveis indica ser.

Como o sucesso do sistema estaria ligado à sua segurança, procurou-se organizá-lo de modo a prover os interessados de alguma certeza quanto à legitimidade do conteúdo dos registros. Para isso tornou-se imprescindível dotá-la de princípios básicos, cujo corolário viria a ser um rígido mecanismo de controle dos atos jurídicos e dos fatos da vida que interessem ao imóvel.

Um desses princípios é o da especialidade, que está intimamente ligado à almejada exatidão dos registros. O imóvel objeto do registro deve ser individuado, descrito de tal maneira que não possa ser confundido com outro. Para que algum elemento caracterizador do imóvel passe a figurar no registro é preciso ter certeza de que reflete a realidade. Não se admite, por isso, que o próprio interessado introduza no registro alteração unilateral de seus sinais identificadores, o que a atual Lei de Registros Públicos expressou com clareza ao considerar “irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta no registro anterior” (art. 225, § 2º).

A hipótese de divergência entre a realidade e o registro enseja procedimento judicial para a sua retificação (art. 213). (...)

O princípio da especialidade impede a inovação unilateral da

descrição do imóvel no Registro de Imóveis. Se o registro é antigo, feito quando dele não se exigia a perfeita descrição e caracterização do imóvel, somente pode ser complementado ou alterado mediante o procedimento judicial previsto na lei. De nada adianta ao titular do registro apresentar ao cartório plantas e levantamentos topográficos por ele mandados fazer ou mesmo mapas do setor fiscal.

Manifestação do Princípio da Especialidade, a Lei de Registros Públicos determina:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

(...)

II - são requisitos da matrícula:

(...)

3) 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.

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos 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. [\(Renumerado do art. 228 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975\).](#)

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 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.

O Princípio da Especialidade Objetiva encontra-se expressamente previsto no Provimento nº 260/CGJ/2013, que assim dispõe:

Art. 621. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos da atividade, tais como:

(...)

IV - da especialidade objetiva, a exigir a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro;

(...)

Art. 691. A identificação e a caracterização do imóvel compreendem:

I - se urbano:

- a) o número do lote e da quadra, se houver;
- b) o nome do logradouro para o qual faz frente;
- c) o número no logradouro, quando se tratar de prédio;
- d) o bairro;
- e) a designação cadastral, se houver;

II - se rural:

- a) a denominação;
- b) o código do imóvel e os dados constantes do CCIR;

III - a localização (distrito, município);

IV - as características e confrontações, inadmitidas expressões genéricas, tais como “com quem de direito”, ou “com sucessores de determinadas pessoas” e assim por diante;

V - a área do imóvel em metros quadrados ou hectares.

Pois bem.

Ultimamente, vários registradores, sob o enfoque do princípio da especialidade, têm exigido a prévia averbação de “Certidão de Origem” como condição para a realização de registro e/ou averbação, utilizando-se da expressão “inserção ou alteração de medidas ou área do imóvel”, constante no item 1, alínea “c”, da Tabela 4, anexa à Lei 15.424/04, que prevê a cobrança de metade dos valores da alínea "e" do número 5 da mencionada tabela:

1 - AVERBAÇÃO (com todas as anotações e referências a outros livros).

(...)

c) De qualquer documento que altere o valor do contrato ou da dívida, **inserção ou alteração de medidas ou área do imóvel**, inclusive em razão do desmembramento ou da fusão, por gleba ou área – metade dos valores da alínea "e" do número 5 desta tabela:

(...)

Em vista deste entendimento, tem aportado nesta Casa diversas reclamações contra tal exigência e cobrança, algumas limitadas ao ambiente do RT (sistema de email utilizado pela GENOT como canal de atendimento e de esclarecimentos, dentre outros, a usuários) outras concretizadas formalmente, mas que por estarem consubstanciadas em Nota Devolutiva, acabam por ser objeto de suscitação de dúvida, competência da Vara de Registro Públicos, passando ao largo desta Corregedoria, inclusive para possível apuração de falta disciplinar (em consulta realizada no *site* do TJMG às decisões da Vara de Registro Público, a pesquisa retornou a 8.799 documentos com a expressão "certidão de origem" - evento nº 3487046).

Fato é que, seja por se originarem de transcrições, seja por alteração legislativa e/ou normativa que passaram a exigir novos dados para a caracterização do imóvel, ou mesmo por desídia do Oficial, nas fiscalizações realizadas nos Serviços de Registro de Imóveis de Minas Gerais, verificam-se vários padrões de matrículas de imóveis.

Especificamente no que tange à “Certidão de Origem” já nos deparamos com casos, por exemplo, em que a descrição do imóvel existe, mas a exigência de apresentação do documento persiste por diversos fundamentos, como bem demonstra a decisão abaixo:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. OFICIAL. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. COMARCA DE BELO HORIZONTE. REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA E CARTA DE ADJUDICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO DE ORIGEM. IMÓVEL DESAPROPRIADO. IMÓVEL DEVIDAMENTE INDIVIDUALIZADO NA MATRÍCULA. CERTIDÃO DE ORIGEM. DESNECESSIDADE. DIFERENÇA DE EMOLUMENTOS. DÚVIDA PARCIALMENTE PROCEDENTE.

I. Segundo o princípio da especialidade é necessário que cada unidade imobiliária seja completamente caracterizada no Registro de Imóveis.

II. Devidamente especificadas as características, limites, confrontações e área do imóvel na matrícula, e sendo impossível

a obtenção de Certidão de Origem junto à Prefeitura, por ter sido o imóvel desapropriado, a apresentação desta mostra-se desnecessária, não se verificando qualquer afronta ao princípio da especialidade dos registros públicos. (destaquei)

(...)

(TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.265254-4/001, Relator(a): Des.(a) Washington Ferreira, 1ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/03/2016, publicação da súmula em 28/03/2016)

Em outros casos, há a exigência da Certidão ao argumento de que a matrícula do imóvel limita-se a descrevê-lo, tão somente, como “lote com área, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva” em que pese a caracterização da unidade imobiliária (especialidade objetiva) sempre ter sido item de observância obrigatória pelo Registrador de Imóveis. A título de exemplo, vide cópia da matrícula objeto da reclamação constante do Processo SEI 0034033-52.2018.8.13.0000, evento nº 0952880, f. 04 e acórdão proferido nos autos da Apelação Cível nº 1.0024.13.375139-6/001:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - PROCEDIMENTO DO ART. 198 DA LEI DE REGISTRO PÚBLICO - CERTIDÃO DE ORIGEM - APRESENTAÇÃO - COMPLEMENTAÇÃO DE EMOLUMENTOS - EXIGÊNCIA.

- O procedimento de suscitação de dúvida, previsto no art. 198 da Lei Federal n. 6.015/73, é de natureza administrativa, "formulado pelo oficial, a requerimento do apresentante do título imobiliário para que o juiz competente decida sobre a legitimidade da exigência feita como condição de registro pretendido" 1

- Por ter a certidão de origem emitida pelo ente municipal o condão de caracterizar e individualizar um imóvel, de forma a comprovar a designação cadastral exigida legalmente, a sua apresentação é medida que se impõe.

(...)

(TJMG - Apelação Cível 1.0024.13.375139-6/001, Relator(a): Des.(a) Versiani Penna, 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 30/04/2015, publicação da súmula em 12/05/2015)

(...)

In casu, contudo, notadamente a certidão da matrícula n. 61.876, de 17 de março de 1993, às fls. 68/68v, verifica-se que há tão somente referência à planta respectiva, sem estarem devidamente especificadas as características, limites, confrontações e área do imóvel. Vejamos:

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES

Área, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva.

(grifo nosso).

Cumpre destacar, ainda, que à fl. 42 são apresentadas características distintas daquelas expostas na certidão da matrícula supramencionada, além de, como muito bem apontado pelo douto

Magistrado de origem, indicar erroneamente o registro anterior.

Feitas essas considerações, faz-se necessária a apresentação da certidão de origem para que seja identificado corretamente o imóvel e precisados os seus limites, área e confrontações.

(...)

Fato curioso referente ao tema é quando há a exigência de prévia averbação de Certidão de Origem para sanear caracterização deficiente de imóvel mesmo após várias alienações do bem terem sido feitas, sem que a serventia tivesse exigido anteriormente a apresentação de referida certidão. O julgado abaixo bem ilustra:

REGISTRO DE IMÓVEIS. USUCAPIÃO. MANDADO JUDICIAL. EXIGÊNCIA PELO TABELÃO DE CERTIDÃO DE ORIGEM DO LOTE, EMITIDA PELA PREFEITURA. INEXISTÊNCIA DA REFERIDA CERTIDÃO, POR SER IRREGULAR O LOTEAMENTO. NÃO EXIGÊNCIA DA CERTIDÃO QUANDO DA MATRÍCULA. IMPOSSIBILIDADE DA EXIGÊNCIA EM REGISTRO POSTERIOR. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.03.128226-2/001, Relator(a): Des.(a) Maria Elza, 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 24/06/2004, publicação da súmula em 03/08/2004)

(...)

Contudo, em que pesem as considerações do d. julgador de primeiro grau no caso em apreço, tenho para mim que, de fato, razões assistem à Apelante, **sendo, pois, descabida a exigência feita pelo Apelado para que a mesma somente agora apresente a certidão de origem do imóvel.**

Como demonstrado, o lote em questão fora objeto de registro e matrícula anterior por parte da Sra. Maria Marta Alves **sem que fosse exigida da mesma a certidão de origem do imóvel, tendo a mesma conduta do Oficial se repetido quando em 1989** o Sr. Rui Sérgio Tanure Diniz adquiriu o imóvel.

Neste sentido, entendo que a exigência de apresentação da certidão de origem formulado pelo Oficial não pode agora servir de obstáculo ao registro e matrícula pretendido pela Apelante, pois, a toda evidência, as provas existentes nos autos afiguram-se suficientes para atribuir ao ato a segurança necessária requerida pela Lei de Registros Públicos. (destaquei)

(...)

Destarte, in casu, não se pode alegar que há afronta ao princípio da especialidade, pois como demonstrado o lote em questão encontra-se devidamente delimitado, afastando assim qualquer possibilidade de erro.

Importante destacar ainda, a incoerência nas obstruções de registro baseadas na ausência de dados objetivos da matrícula, considerando-se que na lavratura de escritura pública que implique transferência de domínio ou de direitos relativamente a imóvel é imprescindível a apresentação da certidão atualizada de inteiro teor da matrícula ou do registro imobiliário.

Por fim, segundo a Secretaria Municipal de Política Urbana:

os parcelamentos do solo no município de Belo Horizonte, têm sido aprovados desde, ao menos, o início do século XX, por diversos atos normativos, ainda que sem alusão à expressão “certidão de origem de lote”; de que o documento “Certidão de Origem”, correspondente ao “ato de aprovação” citado no inciso V do art. 18 da Lei Federal nº 6.766/1.979, consiste num atestado emitido pelo Executivo Municipal relativamente à aprovação de lotes urbanos cujo teor é extraído de plantas de parcelamento do solo regularmente aprovadas;(…). (destaquei)

Assim, “Certidão de Origem” é apenas o novo nome conferido a atos de aprovação de projeto de loteamento ou de desmembramento, sejam estes atos atuais ou pretéritos. Se, no passado, os documentos apresentados ao cartório eram suficientes para a especializar objetivamente o imóvel, não é razoável em se reivindicar agora, a apresentação de novo documento que ateste a identidade do imóvel. Nesta hipótese, não pode o usuário ser onerado com a cobrança para a inserção de dados, devendo o cartório, em busca da plena e perfeita identificação do imóvel, suprir a omissão até mesmo de ofício, uma vez, que, em tese, a abertura da matrícula pressupõe a apresentação e arquivo da documentação que deu origem ao lote.

Pelo exposto, entende-se indevido condicionar, indiscriminadamente, averbação e/ou registro à prévia existência de Certidão de Origem averbada.

Esta é a manifestação, *sub censura* que, respeitosamente, se submete à elevada e criteriosa apreciação de Vossa Senhoria.

Belo Horizonte, 04 de março de 2020.

Christianne de Melo Lemos
Analista Judiciário - GENOT



Documento assinado eletronicamente por **Christianne de Melo Lemos, Técnico Judiciário**, em 07/04/2020, às 18:10, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **3228736** e o código CRC **6B25BFF8**.

0008728-32.2019.8.13.0000

3228736v29