

Processo: 1.0000.25.033281-4/001
Relator: Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant
Relator do Acórdão: Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant
Data do Julgamento: 12/11/2025
Data da Publicação: 19/11/2025

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA - RETIFICAÇÃO DE ÁREA DE IMÓVEL RURAL - ACRÉSCIMO EXPRESSIVO DE 69,26% - EXISTÊNCIA DE DOIS MEMORIAIS DESCRITIVOS COM ÁREAS DIVERGENTES - AUSÊNCIA DE RECONHECIMENTO DE FIRMAS - FALTA DE ANUÊNCIA DO CREDOR HIPOTECÁRIO - ARTIGOS 212, 213, §10, E 221, II, DA LEI Nº 6.015/1973 - ART. 891, §3º, DO PROVIMENTO CONJUNTO Nº 93/2020/CGJ-MG - INADEQUAÇÃO DA VIA ADMINISTRATIVA - NECESSIDADE DE AÇÃO JUDICIAL PRÓPRIA - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

É inviável o processamento, pela via administrativa de dúvida inversa, de pedido de retificação de área que importe acréscimo expressivo e que esteja instruído com documentos contraditórios, sem reconhecimento de firmas e sem anuência do credor hipotecário, pois ausentes pressupostos formais indispensáveis à segurança do registro.

Presentes "fundadas razões" (art. 891, §3º, do Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ-MG), deve ser encerrado o procedimento, restando à parte interessada a propositura da ação judicial contenciosa cabível. Mantida a sentença de improcedência.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.25.033281-4/001 - COMARCA DE SALINAS - APELANTE(S): SANDRA FRANCISCO DOS SANTOS - APELADO(A)(S): OFICIAL DE REGISTRO DO CRI DE SALINAS

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em <NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO>.

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT
RELATOR

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT (RELATOR)

VOTO

Trata-se de Apelação interposta por Sandra Francisco dos Santos contra a sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Salinas, que, nos autos da "Dúvida Inversa" ajuizada em desfavor do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Salinas, julgou o feito nos seguintes termos:

"Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE a presente dúvida inversa suscitada por SANDRA FRANCISCO DOS SANTOS. Custas finais, se houver, a cargo da requerente. Após, transitada em julgado, tudo cumprido e certificado, arquivem-se os autos observadas as formalidades legais."

Em suas razões recursais, a Autora/Apelante alega, em síntese: a) que a negativa do Oficial de Registro apoiou-se unicamente no critério subjetivo do "percentual substancial de aumento da área", sem respaldo legal, configurando fundamento genérico e ilegítimo; b) que foram apresentados todos os documentos exigidos pela legislação registral, inclusive com propostas de diligências e oitiva de confrontantes, indevidamente recusadas pelo Apelado; c) que a Lei nº 6.015/73, alterada pela Lei nº 10.931/2004, bem como o Provimento Conjunto nº 93/2020 do TJMG, não impõem limites percentuais à retificação, bastando a concordância dos confrontantes e a ausência de indícios de irregularidade; d) que a documentação apresentada comprova que o imóvel sempre correspondeu à área apontada no georreferenciamento, sendo a falha atribuível ao registro, motivo pelo qual deve ser determinada a averbação da retificação pretendida.

Em contrarrazões, o Réu/Apelado pugna, em suma, pela manutenção da sentença, argumentando: a) que a presente apelação seria intempestiva, por se tratar de repetição de dúvida anteriormente suscitada e já decidida sem interposição de recurso oportuno; b) que, ainda no mérito, não se trata de recusa genérica, mas sim fundada em irregularidades objetivas, tais como a apresentação de memoriais descritivos divergentes, a ausência de reconhecimento de firmas, a falta de anuência do credor hipotecário (Banco do

Brasil S/A) e, sobretudo, o acréscimo expressivo de 69,26% da área do imóvel; c) que o procedimento de dúvida inversa não pode servir para legitimar possível aquisição originária de propriedade ou para legalizar posse, devendo eventual pretensão ser deduzida pela via judicial contenciosa adequada.

É o relatório. Decido.

Conheço da Apelação, eis que presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Cuida-se de apelação interposta pela Autora/Apelante, contra sentença que julgou improcedente a dúvida inversa por ela suscitada, mediante a qual se pretendia a determinação ao Réu/Apelado, Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Salinas/MG, para que procedesse à averbação do georreferenciamento e à retificação da área constante da matrícula nº 13.441, por suposto equívoco no registro, o qual não refletiria a realidade fática da gleba.

Segundo a tese desenvolvida pela Autora/Apelante, a negativa do Registrador teria sido fundada unicamente no percentual de acréscimo da área medida - cerca de 69,26% em relação à área anteriormente registrada -, o que, segundo sustenta, não encontra vedação legal, tampouco poderia configurar, por si só, óbice legítimo à qualificação positiva do título apresentado. Aduz que foram observadas todas as exigências previstas no art. 213 da Lei nº 6.015/1973 e no Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, especialmente no tocante à anuência dos confrontantes e à subscrição por profissional habilitado, com ART, sendo ilegítima, por conseguinte, a negativa cartorária.

Desse modo, cinge-se a controvérsia recursal em analisar se agiu com acerto o Magistrado Primevo ao julgar improcedente a dúvida inversa, reconhecendo a insuficiência dos documentos apresentados e a inadequação do procedimento administrativo para a pretensão formulada, diante das peculiaridades fáticas e técnicas que o caso revela.

Pois bem.

A dúvida inversa está prevista no art. 198 da Lei nº 6.015/1973, a seguir transcrito:

"Art. 198. Havendo dúvida, o oficial a submeterá, com os documentos que a instruírem, e com suas razões, ao juiz competente, mediante suscitação por escrito, com protocolo no cartório."

Já o art. 153 do Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ-TJMG autoriza expressamente a suscitação da dúvida pelo próprio interessado, quando o Oficial não o fizer no prazo regulamentar:

"Art. 153. Decorridos 15 (quinze) dias do requerimento escrito para suscitação de dúvida, não sendo ela suscitada pelo tabelião ou oficial de registro, poderá ocorrer suscitação diretamente pelo próprio interessado ("dúvida inversa"), caso em que o juiz de direito competente dará ciência dos termos da dúvida ao tabelião ou oficial de registro para que a anote no Livro de Protocolo e para que preste as informações que tiver no prazo de 15 (quinze) dias."

Superada a análise de admissibilidade e regularidade formal do recurso, passa-se ao exame do mérito.

A Autora/Apelante pretende a averbação de georreferenciamento com expressiva retificação de área do imóvel, alterando-se o registro de 57,5 hectares para 97,3313 hectares - o que representa um incremento de 69,26% na extensão originalmente matriculada.

Ocorre que, diversamente do quanto sustentado na apelação, a negativa do Réu/Apelado não se deu com base exclusiva ou genérica no percentual de aumento, mas sim em um conjunto de vícios objetivos e irregularidades técnicas que comprometem a segurança jurídica da pretensão e afastam, legitimamente, a possibilidade de retificação pela via administrativa.

Conforme constou da nota devolutiva e foi expressamente reconhecido na sentença recorrida, verificam-se as seguintes falhas documentais: a) Apresentação de dois memoriais descritivos com áreas divergentes, o que impede a verificação da exatidão técnica do pedido; b) Ausência de reconhecimento das firmas constantes do memorial e da planta topográfica, em contrariedade ao art. 221, inciso II, da Lei nº 6.015/1973, que dispõe:

"Art. 221. Somente são admitidos registro:

II - os documentos particulares, autorizados em lei, assinados pelas partes e por duas testemunhas, com firmas reconhecidas."

c) Inexistência de prova da anuência do credor hipotecário, no caso, o Banco do Brasil S/A, cuja hipoteca recai sobre o imóvel. Tal exigência decorre expressamente do art. 213, §10, da LRP, que dispõe:

"§10. Se houver impugnação de qualquer condômino, confrontante, titular de direito real ou de ônus real,

ou de pessoa jurídica de direito público, o oficial encerrará o procedimento e exigirá decisão judicial para o registro pretendido."

A ausência da concordância formal do titular do direito real de garantia impede o processamento do pedido pela via extrajudicial, mesmo que os confrontantes tenham anuído.

Ademais, a jurisprudência deste Tribunal de Justiça, conforme bem citado pelo Ministério Público, é firme no sentido de que acréscimos expressivos de área, aliados a inconsistências técnicas e falta de segurança na cadeia dominial, impõem o encerramento do procedimento administrativo, sendo necessária a propositura da ação judicial competente, com possibilidade de dilação probatória e oitiva de interessados.

A esse respeito, vale recordar o precedente da 4ª Câmara Cível, citado no parecer ministerial:

"Logo, é incabível a retificação do registro, seja na via administrativa, seja na via judicial, quando significar expressivo acréscimo à área patrimonial do interessado, que deve lançar mão da ação ordinária apropriada, oportunizando a intervenção dos interessados." (TJMG - Apelação Cível 1.0775.05.003496-3/001, Rel. Des. Dárcio Lopardi Mendes, j. 08/04/2010)

Tais circunstâncias afastam, portanto, a aplicação do art. 891, §2º, do Provimento Conjunto nº 93/2020, que admite a retificação independentemente de limites quantitativos, desde que preenchidos os requisitos do art. 890. No caso concreto, esses requisitos não foram integralmente satisfeitos, e o volume do acréscimo, somado aos demais óbices, configura "fundada razão" para encerramento do procedimento, nos termos do §3º do mesmo artigo:

"§ 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."

Nessa perspectiva, agiu corretamente o Magistrado Primevo ao reconhecer a inviabilidade do procedimento pela via da dúvida inversa, sem prejuízo de que a Autora/Apelante, caso entenda presentes os elementos de prova, ajuíze ação judicial contenciosa própria, com oitiva do credor hipotecário e eventual produção de prova pericial.

Não se trata de restringir, por critério subjetivo, o exercício do direito de retificação, mas sim de reconhecer que, diante das falhas técnicas e formais constatadas, e do expressivo impacto da alteração pretendida, o procedimento extrajudicial mostra-se inadequado para a segurança jurídica e para a tutela de eventuais terceiros interessados.

Por fim, não há como acolher o pedido de reforma da sentença sem esvaziar o sentido do controle registral preventivo, atribuindo ao registrador a chancela de atos que extrapolam sua função, tornando-o corresponsável por eventual aquisição indevida de domínio ou supressão de garantia hipotecária.

Pelo exposto, NEGOU PROVIMENTO À APELAÇÃO interposta, mantendo a sentença de improcedência da dúvida inversa suscitada pela Autora/Apelante, nos termos da fundamentação.

Custas ex lege.

<>

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GILSON SOARES LEMES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"