

Processo: 1.0000.25.155258-4/001
Relator: Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant
Relator do Acórdão: Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant
Data do Julgamento: 01/10/2025
Data da Publicação: 09/10/2025

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - DIREITO REGISTRAL - PEDIDO DE DESMEMBRAMENTO E ABERTURA DE NOVAS MATRÍCULAS - INEXISTÊNCIA DE DESMEMBRAMENTO REGULAR - AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO E APROVAÇÃO MUNICIPAL - MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO - LEGITIMIDADE DAS EXIGÊNCIAS DO OFICIAL DE REGISTRO - IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO DE FRAÇÕES IDEAIS COM LOCALIZAÇÃO E METRAGEM CERTA - ART. 991 DO PROVIMENTO Nº 93/2020/CGJ-MG - RECURSO NÃO PROVIDO.

A ausência de desmembramento formal do imóvel, com as devidas averbação e aprovação pela municipalidade, impede o acolhimento do pedido de extinção do condomínio e abertura de novas matrículas.

A venda de frações ideais com individualização de localização e metragem afronta o disposto no art. 991 do Provimento nº 93/2020 da CGJ/TJMG, configurando irregular instituição de condomínio geral, vedada pela legislação civil.

As exigências formuladas pelo Oficial de Registro encontram respaldo na legislação vigente, devendo ser mantida a sentença que julgou procedente a dúvida registral.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.25.155258-4/001 - COMARCA DE CAMBUÍ - APELANTE(S): MICHENDER WERISON MOTTA PEREIRA - APELADO(A)(S): REGISTRO DE IMOVEIS, TITULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURIDICAS DE CAMBUI

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 MICHENDER WERISON MOTA PEREIRA contra a sentença proferida pela MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Cambuí (documento eletrônico 20) que nos autos da "suscitação de dúvida" apresentada pelo Oficial de Registro de Imóveis de Cambuí, julgou procedente a dúvida suscitada, para manter o óbice registrário.

Em suas razões recursais (documento eletrônico 31), a Suscitada/Apelante alega, em síntese: a) que a subdivisão em dois lotes resulta em área superior ao módulo mínimo previsto no inciso II do art. 4º da Lei nº 6.766/79, não constituindo as áreas, portanto, obstáculo ao registro; b) que a exigência de escritura pública de divisão amigável do imóvel representa formalismo excessivo, desprovido de amparo legal; c) que, embora o art. 108 do Código Civil estabeleça a necessidade de escritura pública para a validade de determinados negócios jurídicos, o referido dispositivo não apresenta rol taxativo dos atos que demandam tal providência, tampouco especifica os casos de constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis; d) que as duas áreas estão devidamente identificadas por metragem e localização, tratando-se de proprietárias distintas de dois terrenos individualizados, e não de coproprietárias de fração ideal; e) que houve, de fato, a divisão de um lote maior em dois menores, mediante escritura pública, com o reconhecimento e sem oposição do Município, o qual procedeu ao cadastramento de unidades imobiliárias autônomas e independentes; f) que, além da individualização dos lotes, a proprietária da área de 187,50m², situada à direita do lote nº 03, Maristela de Oliveira Leme, alienou sua parte a Cleusa Maria da Silva Garcia e outros, por meio da escritura pública registrada sob o nº R.3-25.780, e estes, por sua vez, a revenderam a terceiros cujo cadastro imobiliário foi atualizado, embora

a nova escritura ainda não tenha sido registrada; g) que inexistente condomínio sobre o imóvel, pois não há copropriedade, posse ou direito simultâneo sobre a mesma área, inexistindo comunhão de titularidade entre os proprietários; h) que é não apenas viável, mas obrigatória, a abertura de nova matrícula para os lotes individualizados, sobretudo diante da alienação total das áreas da matrícula originária, nos termos do inciso II do art. 233 da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos). Por fim, requer o provimento do recurso de apelação para que seja julgada improcedente a dúvida suscitada.

Em contrarrazões (documento eletrônico 34), o Suscitante/Apelado pugna pela manutenção da sentença por seus próprios fundamentos.

É o relatório. Decido.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da Apelação.

A controvérsia limita-se à análise da correção da decisão proferida pelo juízo de primeiro grau ao considerar adequado o procedimento adotado pelo Suscitante/Apelado - 1º Ofício de Registro de Imóveis de Conselheiro Lafaiete -, que se recusou a realizar a divisão e extinção do condomínio, bem como a abertura de novas matrículas dos lotes integrantes do imóvel objeto da matrícula nº 25.780 daquela serventia, conforme requerido pelo Suscitado/Apelante.

Pois bem.

Inicialmente, cumpre destacar que os notários e registradores, no exercício das funções públicas inerentes aos serviços notariais e de registro, os quais são delegações do Poder Público (art. 236 da CF/88), devem observar os princípios que regem a Administração Pública (art. 37 da CF/88), especialmente o princípio da legalidade. Assim, só podem praticar atos administrativos mediante autorização legal expressa e nos limites por ela fixados, sem qualquer afronta às disposições normativas vigentes.

A esse respeito, a Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) impõe ao Oficial de Registro de Imóveis o dever constitucional de zelar pelo fiel cumprimento da ordem jurídica.

Esclarecido esse ponto, registra-se que o procedimento de suscitação de dúvida tem natureza administrativa e visa aferir a legalidade das exigências formuladas pelo registrador.

Sobre o tema, leciona Luiz Guilherme Loureiro, em sua obra Registros Públicos - Teoria e Prática:

"Dúvida é o procedimento administrativo por meio do qual o apresentante de um título registral, não se conformando com as exigências formuladas pelo registrador ou com a decisão que desde logo negue o registro, requer ao juiz competente para que este, após proceder à requalificação do documento, determine que este tenha acesso ao fôlio real. Na dúvida, objetiva-se tão somente examinar a registrabilidade do título: somente se admite a dúvida quando se tratar de registro em sentido estrito. Não tem lugar o procedimento ora analisado nas hipóteses de averbação, e havendo dissenso quanto a esta espécie de inscrição, deve o interessado pleitear ao oficial que formule um pedido de providência ao juiz competente."

No tocante ao tema em debate, dispõe o art. 991 do Provimento nº 93/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais:

Art. 991. É vedado proceder ao registro de venda de frações ideais com localização, numeração e metragem certa, ou de qualquer outra forma de instituição de condomínio geral, caracterizadores, de modo oblíquo e irregular, de loteamentos ou desmembramentos que desatendam os princípios da legislação civil.

No caso em apreço, observa-se que a dúvida registral tem por objeto o pedido de divisão e extinção de condomínio, bem como a abertura de novas matrículas dos lotes integrantes do imóvel matriculado sob o nº 25.780, no Cartório de Registro de Imóveis de Cambuí.

Não obstante os argumentos apresentados pelo Suscitado/Apelante, é fato que, embora conste na matrícula a indicação da fração ideal atribuída a cada adquirente, o desdobro formal do imóvel não foi realizado.

Conforme amplamente reconhecido, o desmembramento consiste no procedimento administrativo pelo qual um imóvel é dividido em dois ou mais, com a consequente individualização e abertura de novas matrículas.

Como bem assinalado na sentença recorrida, o desmembramento exige aprovação e averbação junto à municipalidade, conforme os arts. 167, inciso II, item 4, e 246 da Lei de Registros Públicos, além do art. 983 do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça. Trata-se de ônus que incumbia ao Suscitado/Apelante, mas que não foi observado nos autos.

Dessa forma, persiste o estado de condomínio do imóvel, sendo imprescindível o atendimento das exigências legais para o prosseguimento da pretensão, especialmente quanto à abertura de novas matrículas.

Assim, de forma objetiva e sem necessidade de maiores digressões, conclui-se que não assiste razão ao Suscitado/Apelante em sua irresignação.

Diante de todo o exposto, verifica-se que as exigências formuladas pelo Suscitante/Apelado encontram respaldo na legislação vigente, razão pela qual deve ser mantida a sentença que julgou procedente a dúvida suscitada. Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO À APELAÇÃO** interposta, mantendo inalterada a sentença recorrida. Custas "ex lege".

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

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"