

Processo: 1.0000.25.000893-5/001
Relator: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Relator do Acórdão: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Data do Julgamento: 07/05/2025
Data da Publicação: 09/05/2025

EMENTA: DIREITO REGISTRAL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. ACRÉSCIMO SUBSTANCIAL DE ÁREA. IMPOSSIBILIDADE DE RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. INCOMPATIBILIDADE COM O PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que indeferiu a petição inicial e extinguiu, sem resolução do mérito, ação de retificação de área e registros, sob o fundamento de que a diferença entre a área originalmente registrada e a medida apresentada caracteriza acréscimo substancial, demandando dilação probatória, vedado no procedimento administrativo e incompatível com o procedimento de jurisdição voluntária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o pedido de retificação de área pode ser deferido na via administrativa e por meio de procedimento de jurisdição voluntária, diante do aumento substancial da metragem do imóvel; e (ii) verificar se a ausência de anuência formal e documentação completa dos confrontantes inviabiliza a retificação pretendida.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O artigo 213 da Lei nº 6.015/73 permite a retificação administrativa de registro imobiliário apenas para correções de erros ou omissões que não impliquem aumento substancial de área ou aquisição indevida de propriedade.

4. No caso, o levantamento topográfico apontou área significativamente maior do que a registrada, o que caracteriza acréscimo substancial e inviabiliza a retificação na via administrativa, sendo necessária análise probatória incompatível com o procedimento de jurisdição voluntária.

5. A ausência da devida anuência e comprovação da legitimidade dos confrontantes inviabiliza a retificação pretendida, conforme exigido pelo Provimento Conjunto 93/2020, o que demanda análise probatória incompatível com a simplicidade do procedimento de jurisdição voluntária.

6. O artigo 891, § 3º, do Provimento Conjunto 93/2020 autoriza o Oficial Registrador a encerrar o procedimento administrativo quando houver fundadas razões para entender que a retificação pode implicar aquisição de área ou usucapião, encaminhando o caso à via judicial.

7. A nota devolutiva está devidamente fundamentada, e a sentença de primeiro grau encontra respaldo na legislação de regência e nos precedentes deste Tribunal

IV. DISPOSITIVO

8. Recurso desprovido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.25.000893-5/001 - COMARCA DE NOVA ERA - APELANTE(S): CARLA MARIA FLORES DA SILVA E CASTRO, DURVAL FLORES DA SILVA, JOSE ANTONIO FLORES DA SILVA, OLINDA NUNES FLORES DA SILVA, SERGIO FLORES DA SILVA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA
RELATOR

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por CARLA MARIA FLORES DA SILVA E CASTRO E OUTROS, contra sentença de ordem nº 54 (aclarada à ordem 58), proferida pela MM. Juiz de Direito da Vara Única da

Comarca de Nova Era, Dr. Daniel Valério de Siqueira Fonseca, que, nos autos do da "Ação de Retificação de Área e Registros" ajuizada pelos ora apelantes, indeferiu a inicial e julgou extinto o feito, sem resolução de mérito, nos seguintes termos:

"Ante o exposto, INDEFIRO a inicial e JULGO EXTINTO o feito sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, I, do CPC.

Custas remanescentes, em havendo, pela parte requerente.

Não há honorários."

Em suas razões recursais (doc. de ordem 60), sustentam os apelantes que não há que se falar em aumento da área, haja vista que o imóvel, objeto destes autos, foi adquirido pelos pais dos apelantes (Sr. Delzio Antônio Silva e Olinda Nunes Flores da Silva), em 1983, motivo pelo qual à época não houve precisão no registro das divisas do terreno, suas delimitações e metragens originais.

Discorreu que em razão da dúvida quanto a metragem do bem, foi contratado profissional para realizar as medições, tendo constatado a medida correta da área de 90,0829 ha (noventa hectares, oito ares e vinte nove centiares).

Alegou ter observado o procedimento previsto para retificação (arts. 212 e 213, da Lei nº 6.015/73) e, instruído com toda a documentação necessária, inclusive, com a concordância e assinatura de todos os confrontantes.

Alternativamente, requer a anulação da r. sentença.

Ao final, requer:

3 - DOS PEDIDOS

Ante o exposto, os Apelantes pedem a Vossas Excelência, que receba o presente Recurso e reconheçam o presente recurso de Apelação, eis que tempestivo e presentes as demais condições e pressupostos de admissibilidade e lhe deem provimento:

a) Aplicando aos autos Teoria da Causa Madura, reformando a sentença, julgando procedente a Ação,

b) Alternativamente, requer que seja deferida a anulação da sentença e determinando o regular prosseguimento do feito.

Preparo regular às ordens 61/62.

Sem contrarrazões.

Parecer do Ministério Público à ordem 69, pela desnecessidade de intervenção.

É o relatório.

Relatados, tudo visto e examinado, DECIDO.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, passo à análise do recurso.

MÉRITO

Retificação de Área

Com efeito, o artigo 212, da Lei de Registros Públicos, dispõe que "se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial".

Ato contínuo, estabelece o art. 213, da Lei n. 6.015, que:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;
II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

Analisando detidamente os autos, verifica-se que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis concluiu que a área total medida é maior que a área registrada na matrícula, assim, se realizada a retificação, restaria caracterizada a aquisição indevida de propriedade, sendo fundamental, por óbvio, a dilação probatória acerca da legalidade e regularidade da área acrescida, o que é vedado na via administrativa adotada e incompatível com o procedimento de jurisdição voluntária.

Ato contínuo, aponta o memorial descritivo (32/38) a área de 90, 0829 (noventa hectares e oito ares e vinte nove centiares), a ser retificada, enquanto a matrícula do imóvel sob o nº 1.903 (doc. de ordem 40), consta a área remanescente de 32,35 ha (trinta e dois hectares e trinta e cinco centiares), haja vista a venda de parte da propriedade, conforme consta da averbação de nº 3 (Av.3-1.903).

Por outro lado, não é possível identificar o modo como se deu o acréscimo da área, inexistindo registro ou averbações que configurem lastro probatório suficiente acerca da regularidade no aumento substancial da área, para que seja realizada a retificação, não tendo a parte apelante se desincumbido do ônus probatório que lhe cabia, nos termos do art. 373, I, do CPC/15.

Assim, ao meu ver, o caso dos autos não revela erro de registro, mas sim, de demarcação e delimitação da área do imóvel rural.

Nesse aspecto, o Provimento Conjunto 93/2020 dispõe, em seu artigo 891, a respeito da retificação quando esta demonstre a inserção ou alteração de medidas perimetrais, consagrando a obrigatoriedade da anuência de todos os confrontantes, senão vejamos:

Art. 891. 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.

§ 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.

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

É nítido, portanto, a imperiosidade formal da anuência dos confrontantes, com menção ao número do registro dos imóveis confrontantes, com apresentação de cópia da certidão da matrícula ou do título (registrado ou pendente) que comprove a legitimidade dos mesmos, nos moldes estabelecidos pelo Oficial na nota devolutiva (doc. de ordem 23).

Isso porque, da simples leitura da planta (doc. de ordem 39) percebe-se que não há informação acerca do número de registro dos imóveis dos confrontantes Paulo Eustáquio Guerra e Shirley Machado Christ, assim como, não há nos autos, referidas certidões que comprovem a legitimidade dos confrontantes, sendo imprescindível a integralidade da documentação para que se proceda com a retificação.

Ressalte-se, ainda, que o disposto no §2º pressupõe o atendimento aos requisitos elencados no caput do art. 891, do Provimento Conjunto 93/2020, o que não se verifica no caso em tela.

Ademais, a recusa do Oficial para o registro de retificação administrativa de área está amparada no artigo 891, § 3º, do Provimento Conjunto nº 93/2020, citando:

Art. 891

(...)

§ 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.

Nesse sentido, já admitiu este e. TJMG, veja-se:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - ACRÉSCIMO SUBSTANCIAL DE ÁREA - INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA - SENTENÇA MANTIDA. A ação de retificação de registro imobiliário é um procedimento de jurisdição voluntária que objetiva alterar o assento do imóvel nos casos em que o registro apresenta omissão, imprecisão ou não exprimir a verdade, prestando-se para a correção de erros e não para o aumento da área do imóvel. Ainda que não haja discordância dos confrontantes, caso o acréscimo pretendido se mostre considerável, não é possível se usar do procedimento de jurisdição voluntária para se incorporar área à propriedade da parte. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.24.436116-8/001, Relator(a): Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 04/12/2024, publicação da súmula em 04/12/2024) (G.N.)

Apelação cível - Ação de retificação de registro imobiliário - Alteração da área de imóvel - Procedimento apto a retificar apenas área intra muros - Suposto acréscimo de área não titulada - Inadequação da via eleita - Recurso ao qual se nega provimento.

1. 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.
2. Não há limites de aumento ou redução da mensuração de área para a retificação, bastando que se realize intra muros.
3. Quando a retificação importar em aumento de área ou de medida perimetral, ou em alteração da configuração física do imóvel, que possam fazê-lo avançar sobre o bem de propriedade de terceiros, tem-se por inadequada a via da simples retificação de área. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.143237-2/001, Relator(a): Des.(a) Marcelo Rodrigues, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 02/06/2022, publicação da súmula em 03/06/2022) (G.N.)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. ACRÉSCIMO SUBSTANCIAL DE ÁREA. IMPOSSIBILIDADE NA VIA ADMINISTRATIVA. MANUTENÇÃO DA EXIGÊNCIA CARTORÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta em face de sentença que, nos autos da suscitação de dúvida apresentada pelo Oficial Interino do Registro de Imóveis, julgou procedente a dúvida, mantendo a exigência constante da Nota de Devolução relativa à impossibilidade de retificação de área de imóvel, com fundamento em aumento substancial incompatível com o procedimento administrativo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Verificar a adequação da exigência do Oficial Registrador de submeter o pedido à via judicial, ante o aumento significativo da área e a necessidade de dilação probatória.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O artigo 213 da Lei nº 6.015/73 dispõe que a retificação administrativa se destina à correção de erros ou omissões que não impliquem acréscimo substancial de área ou aquisição de propriedade sem justo título, conforme entendimento jurisprudencial consolidado.
4. No caso, a diferença de área apurada em levantamento topográfico (500% superior à registrada) caracteriza incremento substancial que demanda análise probatória incompatível com a simplicidade do procedimento administrativo.
5. O artigo 891, § 3º, do Provimento Conjunto 93/2020 autoriza o Oficial Registrador a encerrar o procedimento administrativo quando houver fundadas razões para entender que a retificação pode implicar aquisição de área ou usucapião, encaminhando o caso à via judicial.
6. A nota devolutiva está devidamente fundamentada, e a sentença de primeiro grau encontra respaldo na legislação de regência e nos precedentes deste Tribunal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. A retificação administrativa de registro imobiliário, prevista no art. 213 da Lei nº 6.015/73, não com porta acréscimos substanciais de área que demandem dilação probatória.
2. O artigo 891, § 3º, do Provimento Conjunto 93/2020 permite a recusa do registro pelo Oficial quando houver fundadas razões para concluir que a retificação pode implicar aquisição indevida de propriedade. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.24.439003-5/001, Relator(a): Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 12/02/2025, publicação da súmula em 17/02/2025) (G.N.)

Portanto, entendo que não carece de reparos a r. sentença de primeiro grau.

DISPOSITIVO

Com tais considerações, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo incólume a sentença hostilizada.

Custas pela parte autora, ora apelante.

Deixo de fixar honorários advocatícios, uma vez que não arbitrados na instância de origem, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

DES. MARCELO DE OLIVEIRA MILAGRES - De acordo com o(a) Relator(a).

JD. CONVOCADO PAULO GASTÃO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"