

Processo: 1.0000.24.534140-9/001
Relator: Des.(a) Marcelo Rodrigues
Relator do Acórdão: Des.(a) Marcelo Rodrigues
Data do Julgamento: 21/03/2025
Data da Publicação: 27/03/2025

APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA. DIREITO REGISTRAL. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE PLANTA GEORREFERENCIADA DA GLEBA TOTAL. IDENTIFICAÇÃO NOMINAL DOS CONFRONTANTES. NECESSIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial Registrador do 5º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte. O apelante, requerente de usucapião extrajudicial sobre área de 14.587,53 m², parte da Gleba 16, impugna as exigências formuladas pelo Oficial, relativas à apresentação de planta georreferenciada da gleba total e à identificação nominal de todos os confrontantes e respectivos lotes confinantes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se é exigível a apresentação de planta georreferenciada referente à totalidade da Gleba 16, com 13,05,10 hectares, para viabilizar o processamento do pedido de usucapião extrajudicial; (ii) estabelecer se é necessária a identificação nominal dos confrontantes nos documentos apresentados.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O pedido de usucapião extrajudicial deve observar o disposto no art. 216-A e no art. 225 da Lei nº 6.015/1973, que exigem a apresentação de planta e memorial descritivo contendo a identificação precisa da área e dos confrontantes.
4. O princípio da especialidade objetiva impõe que o imóvel objeto de usucapião esteja perfeitamente delimitado, com as coordenadas georreferenciadas e a identificação detalhada dos imóveis confinantes.
5. A anuência dos confrontantes, desacompanhada de descrição precisa nos documentos apresentados, não atende aos requisitos legais para a perfeita individualização da área.
6. A apresentação de planta georreferenciada ou de planta de loteamento aprovado é necessária para evitar sobreposição de áreas e garantir a segurança jurídica do registro.
7. Constatadas falhas nas plantas apresentadas, bem como inconsistências relativas à diferença de área e à existência de benfeitorias não descritas, justificam-se as exigências do Oficial Registrador.
- 8.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. A usucapião extrajudicial exige a apresentação de planta e memorial descritivo com a perfeita delimitação da área e a identificação nominal dos imóveis confinantes.

2. O princípio da especialidade objetiva impõe a apresentação de planta georreferenciada ou planta de loteamento aprovado, especialmente em glebas de grandes extensões, para evitar sobreposição de áreas.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 6.015/1973, arts. 216-A e 225; Lei nº 10.267/2001, art. 176, §§ 3º a 7º.

Jurisprudência relevante citada: Não há jurisprudência citada no caso.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.534140-9/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): JORGE ALVES GUEDES - APELADO(A)(S): OFICIAL DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BELO HORIZONTE

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, à unanimidade, em negar provimento ao recurso.

DES. MARCELO RODRIGUES
RELATOR

Desembargador MARCELO RODRIGUES
RELATOR
V O T O

Cuida-se de apelação interposta por Jorge Alves Guedes em face da sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial Registrador do 5º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte.

Em suas razões de recurso, o apelante alega que as exigências do Oficial Registrador não merecem perdurar.

Discorre que apresentou os documentos exigidos pelo Oficial Registrador, quais sejam, cópia da Certidão de nomeação de Inventariante Maria das Graças Drumond Souza Lima, extraída dos autos do Inventário de Marcos Lessa de Souza Lima (proprietário do imóvel).

Com relação à exigência de apresentar planta da Gleba 16 com 13,05,10 hectares, argumentou que não há possibilidade como também necessidade, já que pretende usucapir apenas uma área de 14.587,53m², do total. Sustenta, ainda, que a Gleba 16 possui 13,05,10 há, uma área enorme, que há muito já foi ocupada e transformada em bairro, conforme laudo de verificação por ele apresentado, e que não se justifica a apresentação de memorial descritivo de toda a gleba, se a pretensão do apelante é sobre uma área de apenas 14.587,53 m².

Aponta que todos os confrontantes assinaram os documentos e plantas, assim como foram demonstradas as cadeias sucessórias de posse dos respectivos lotes confinantes, em que pese a matrícula ainda estar no nome de Marcos Lessa de Souza Lima.

Pugna pela reforma da sentença para afastar as exigências que já foram cumpridas.

Preparo do recurso regular.

Contrarrazões apresentadas pelo Oficial Registrador.

A Procuradoria-Geral de Justiça se absteve de emanar parecer, conforme ordem 79.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial Registrador do 5º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte.

Conforme se extrai dos autos, o apelante apresentou requerimento para usucapião extrajudicial de uma área de 14.587,53 m², parte da Gleba 16, situada no local denominado Borges, Fazenda São José.

Dentre as exigências formuladas pelo Oficial Registrador, o apelante não concordou com as últimas, assim descritas na nota de exigência:

EXIGÊNCIAS DE 17/10/2019

15) Solucionar a exigência 11 acima, uma vez que algumas das Plantas apresentadas encontram-se ilegíveis, bem como se faz necessária apresentar a Planta da área total, localização, confrontantes e coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites), assinado pelo(a)s engenheiro(a)s responsável, para exame, arquivo e averbação, referente à área de 13,05,10 Há, constante da Matrícula 72158, para que seja feito o processo de sobreposição das Plantas com o intuito de localizar a área objeto da Usucapião na área total da Gleba.

16) Conforme informado no requerimento datado de 08/10/2019, não é possível a apresentação da área total, desta forma, se faz necessário apresentar a Fotocópia autenticada da Planta referente ao Loteamento em aprovação/aprovado na área da Gleba 16.

17) Na Planta não foi possível verificar os confrontantes, uma vez que os contratos de Adesão apresentados não constam a descrição do imóvel.

DOCUMENTAÇÃO SUJEITA A NOVAS EXIGÊNCIAS.

Em que pese a irresignação do apelante, não há como afastar as exigências do Oficial Registrador.

Conforme expressamente descrito na nota devolutiva, a exigência encontra amparo na legislação de regência, especialmente os art. 216-A e 225, da Lei dos Registros Públicos:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência);

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017);

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de

responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017);

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência);

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

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.

Notadamente, pelo princípio da especialidade objetiva, o memorial descritivo deve ser o mais completo possível, indicando não só as medidas (azimute) para identificação da poligonal do imóvel, mas também os nomes dos confrontantes.

Assim, a menção aos confrontantes ou apenas sua anuência ao final do memorial não cumpre com os requisitos dispostos nas normas acima citadas.

Conforme apontado pelo Oficial Registrador, dado que os contratos de compra da posse não possuem descrição completa da área, não há como identificar e limitar a área dos lotes confinantes, de acordo com cada confrontante indicado.

E a apresentação da planta com georreferenciamento ou da planta do loteamento aprovada (ou em aprovação) decorre da própria lei.

Sobre o georreferenciamento, discorro em minha obra:

15. DO GEORREFERENCIAMENTO

Consiste o georreferenciamento no mapeamento de um imóvel, especialmente rural, mas também aplicável ao imóvel urbano, referenciando os vértices de seu perímetro ao Sistema Geodésico Brasileiro, através do qual sua área e sua posição geográfica são definidas, perfeitamente individuadas.

Concede efetividade ao princípio da especialidade objetiva do registro imobiliário. Serve para a regularização registral dos imóveis rurais, de acordo com a Lei 10.267, de 2001 e os Decretos 4.449, de 2002 e 5.570, de 2005. Por isso mesmo, o georreferenciamento obedece ao disposto no art. 176, §§ 3. a 7., da Lei 6.015, de 1973, e no Decreto 4.449, de 2002.

O laudo deve ser apresentado ao INCRA, que verificará o enquadramento na Norma Técnica e a não existência de sobreposição da poligonal mapeada com outra já constante do seu cadastro, para conceder a certificação do imóvel rural. Uma vez certificado, o proprietário deve encaminhar os documentos ao Registro de Imóveis, para que seja procedida a averbação da nova descrição do perímetro e da retificação da área da matrícula.

(RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Tratado de registros públicos e direito notarial. 5ª ed. São Paulo: Editora JusPodivm. 2023, p. 691)

Ainda, sobre a especialidade objetiva:

Especialidade objetiva - compreende a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro. Base legal: art. 176, § 1º, n. 3, c.c. art. 225, ambos da Lei 6.015, de 1973.

(RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Tratado de registros públicos e direito notarial. 5ª ed. São Paulo: Editora JusPodivm. 2023, p. 594)

Nesse sentido, verifica-se que, havendo possibilidade de identificação de todos os confrontantes, o memorial descritivo e a planta devem conter seus nomes nos respectivos locais de identificação de cada imóvel confinante, não cabendo apenas a anuência à descrição que não traz, detalhadamente, a identificação nominal em seus respectivos imóveis.

Há que se mencionar que as plantas apresentadas nos autos não cumprem com as exigências, em razão das falhas verificadas com relação à identificação da área destacada do total, e de cada confrontante.

Por fim, apesar de não ter sido colocado na nota de exigência, há ainda a questão da diferença de área na guia de IPTU, bem como a informação da existência de benfeitoria, que deve conter também dos documentos apresentados no procedimento administrativo.

Logo, tem pertinência a exigência de se adequar memorial e a planta à perfeita caracterização dos confrontantes nos imóveis confinantes, bem como a perfeita localização do imóvel usucapiendo do total da



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Gleba, conforme exigência do Oficial.

À luz desses fundamentos, nego provimento ao recurso.

Custas pelo apelante.

<

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO"