

Processo: 1.0000.24.485210-9/001
Relator: Des.(a) Gilson Soares Lemes
Relator do Acórdão: Des.(a) Gilson Soares Lemes
Data do Julgamento: 13/02/2025
Data da Publicação: 10/03/2025

EMENTA: DIREITO REGISTRAL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ANULATÓRIA DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA - IMÓVEL RURAL - ACRÉSCIMO SUBSTANCIAL DE ÁREA - AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES - VIOLAÇÃO DO ARTIGO 213 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS E DO ARTIGO 891 DO PROVIMENTO CONJUNTO N. 93/2020 - SOBREPOSIÇÃO DE ÁREA - PROVA TÉCNICA CONCLUSIVA - SENTENÇA CONFIRMADA.

A retificação administrativa de área de imóvel rural, prevista na Lei de Registros Públicos, tem como finalidade corrigir dados imprecisos no registro, desde que inexistente prejuízo a terceiros, e a regularidade do procedimento depende da notificação dos confrontantes e de sua anuência expressa ou tácita.

A retificação que resulte acréscimo substancial de área, ou sobreposição a propriedade de terceiro, não pode ser realizada na via administrativa, devendo ser anulada.

Recurso desprovido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.485210-9/001 - COMARCA DE MINAS NOVAS - APELANTE(S): BALTAZAR MILTON DOS REIS - APELADO(A)(S): APERAM INOX AMÉRICA DO SUL S.A. - INTERESSADO(A)S: DIMAS GERALDO DA SILVA

A C Ó R D ã O

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. GILSON SOARES LEMES
RELATOR

DES. GILSON SOARES LEMES (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso interposto contra a sentença proferida nos autos da Ação Ordinária proposta por APERAM INOX AMÉRICA DO SUL S.A. contra BALTAZAR MILTON DOS REIS E DIMAS GERALDO DA SILVA (Oficial do Cartório de Registro de Imóveis), que julgou procedente o pedido (artigo 487, I, do CPC) para:

"... declarar a nulidade da retificação extrajudicial de área do imóvel rural que registrou a AV-2-10.223, f.01 do Livro 02, do Registro Geral do CRI de Minas Novas, em 29/01/2008, de área de 3,04 ha para 38,2979 ha, oriunda da matrícula 10.223, Livro 02, do Registro Geral do CRI de Minas Novas, em nome do Sr. BALTAZAR MILTON DOS REIS.

Julgo improcedente o pedido em relação ao réu DIMAS GERALDO DA SILVA.

Indefiro o pedido de justiça gratuita por ele veiculado, uma vez que, intimado, não comprovou a hipossuficiência econômica para a benesse.

DEFIRO a tutela de urgência para determinar o bloqueio da matrícula nº 10.223, Livro 02, do Registro Geral do CRI de Minas Novas, até que ocorra o trânsito em julgado. Oficie-se o respectivo cartório.

Custas e honorários advocatícios pela parte ré, fixando-se os honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa, suspensa a exigibilidade, vez que litiga sob o pálio da justiça gratuita.

Em razão da sucumbência, condeno os requeridos, solidariamente, a pagarem: a) honorários advocatícios, que fixo em 15% (quinze por cento) do valor da causa atualizado (Súmula n.14 do STJ), nos moldes do art.85, §§ 2º, 6º, 14 e 15, do CPC e do art.23 do Estatuto da OAB; e b) custas e despesas processuais, inclusive necessárias para o cancelamento dos atos registrares imobiliários" (documentos n. 64/65).

O apelante sustenta que as provas colacionadas aos autos (documental e pericial) demonstram e comprovam, de forma inequívoca e inconteste, as alegações deduzidas em juízo no tocante ao direito à propriedade do imóvel rural denominado "ALECRIM - XAMBÁ", com área de 38,2979 ha, consistente em terras de chapadas, matrícula n. 10.223, Livro 02, do Registro Geral do CRI de Minas Novas. Defende a improcedência do pedido contido na ação anulatória de retificação de registro público. Pugna pelo provimento do recurso (documento n. 69).

Sem preparo (artigo 1.007, § 1º do CPC).

Contrarrazões (documento n. 71).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (documento n. 73).

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

A controvérsia a ser apreciada pela instância revisora consiste em rever a declaração judicial de nulidade da retificação extrajudicial de área do imóvel rural que registrou a AV-2-10.223, f. 01 do Livro 02, de área de 3,04 hectares para 38,2979 hectares, oriunda da matrícula 10.223, Livro 02, do Registro Geral do CRI de Minas Novas.

A retificação de área de um imóvel rural não se trata de uma modalidade de aquisição de propriedade não prevista em lei, visto que o interessado, na verdade, não adquire nada com o procedimento administrativo, mas apenas corrige - junto ao registro público imobiliário - a descrição do imóvel anteriormente adquirido.

Nesse sentido, dispõe a Lei de Registros Públicos:

"Art. 212. 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.

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

(...)

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.

(...)

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação

(...)

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6º. Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias".

Compulsando os autos, verifico que apelada adquiriu de Ademar Martins dos Santos e sua esposa Guilhermina Ferreira de Oliveira, pais do primeiro réu (Baltazar), glebas de terras rurais de 14,52ha e 19,36ha, na localidade de "Alecrim" e "Palmital", "Grota Seca", em 23.11.1977 e 09.03.1979, mantendo posse mansa e pacífica da área com cultivo de eucalipto por mais de 35 anos.

O apelante, por sua vez, adquiriu 3,04ha no lugar denominado "Alecrim", no ano de 2007, destacados

de área maior (41,56ha) pertencente a terceiro (Heli Costa Martins) procedendo, posteriormente, à retificação administrativa da área para 38,2979ha, a qual resultou na ampliação ora impugnada.

A Lei Federal n. 6.015/73 dispõe que a retificação de área visa corrigir dados incorretamente lançados em um registro, desde que referido pedido não acarrete prejuízo a terceiros.

No curso da presente ação anulatória, verifiko que foi produzida prova técnica, cuja conclusão demonstra que a área, objeto da presente demanda, foi adquirida pela apelada dos genitores do apelante, e que toda a área litigiosa abrange as terras reflorestada pela apelada (plantio de eucalipto), sendo que, na condição de confrontante, a empresa sequer foi notificada para participar do pedido retificatório, o que viola o disposto no artigo 891 do Provimento Conjunto 93/2020:

"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".

Sobre tema em discussão, assim já decidiu este egrégio Tribunal de Justiça:

"APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - PROCEDIMENTO - RETIFICAÇÃO DE IMÓVEL RURAL - REQUISITOS - ARTS. 212 E 213, DA LEI 6.015/73 - ART. 891, DO PROVIMENTO CONJUNTO 93/2020 - IMPOSSIBILIDADE - AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES - RECOMENDAÇÃO 41 DO CNJ - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA É MEDIDA QUE SE IMPÕE. - Os arts. 212 e 213, da Lei nº 6.015/73, estabelecem as hipóteses de retificação de registro e averbação de imóveis, por meio de procedimento administrativo. - A retificação da área prevista pelo art. 213, inciso I, alínea "c", bem como, aquela contida pelo inciso II, devem observar os parâmetros da razoabilidade, haja vista que o acréscimo que resulte na alteração da área deve corresponder a realidade fática, resguardados os interesses de terceiros pela anuência dos confrontantes. - O tema resta pacificado conforme Recomendação 41 do CNJ, o qual salienta a imperatividade da anuência dos confrontantes para a realização do procedimento de retificação. - Ausente o requisito previsto no art. 213, da Lei 6.015/73, e art. 891, do Provimento Conjunto 93/2020, não há que se falar na reforma da sentença." (TJMG - Apelação Cível n. 1.0000.24.043211-2/001, Relator(a): Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 17/07/2024, publicação da súmula em 18/07/2024 - destaques).

A retificação de área de imóvel rural, com aumento substancial de área, como evidenciado no caso concreto, requer a anuência de todos os confrontantes, e, uma vez constatada dúvida sobre a regularidade do acréscimo de área, a retificação não poderia ser realizada na via administrativa.

Ainda quanto ao ponto, observo que a perícia atestou que o apelante não detém a posse sobre o terreno, exercendo ocupação apenas em área de grota, diversa da questionada, bem como comprovou a existência de uma cerca antiga separando as áreas, além de consignar que a posse da apelada, no terreno, é exercida há mais de três décadas (documentos n. 39 e 50).

Ao apreciar a prova técnica, o juiz deve indicar os motivos que o levaram a adotar, ou desconsiderar as conclusões do laudo, tendo em vista o método utilizado pelo perito como fundamento de sua convicção.

Por sua vez, aludida prova deve ser examinada em conjunto com os demais elementos probatórios colhidos na fase instrutória, de modo a entregar a tutela jurisdicional reclamada de forma segura e eficiente.

Ausente infirmação idônea que desabone a conclusão do laudo oficial, deve referida prova ser acolhida, pois elaborada por pessoa habilitada, que forneceu subsídio técnico-científico para o magistrado solucionar a controvérsia.

Forçoso concluir que a nulidade da retificação administrativa decorre não só da ausência de notificação da confrontante (apelada), mas também pela comprovada sobreposição da área retificada sobre propriedade de terceiro, situação que obsta a pretensão pela via administrativa, por isso deve ser anulada.

Pelo exposto, NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO e majoro os honorários advocatícios para 12% sobre o valor atualizado da causa, bem como condeno o apelante ao pagamento das custas recursais, observado o teor do artigo 98, § 3º, do CPC.

DES. RAMOM TÁCIO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."



Tribunal de Justiça de Minas Gerais