

Processo: 1.0000.23.192561-1/001
Relator: Des.(a) José Marcos Vieira
Relator do Acórdão: Des.(a) José Marcos Vieira
Data do Julgamento: 18/12/2024
Data da Publicação: 21/01/2025

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO PÚBLICO. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. PROCEDIMENTO DE ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS. CONDOMÍNIO PRO DIVISO. IMPUGNAÇÃO DO CONFRONTANTE. QUESTIONAMENTO EM TORNO DA PROPRIEDADE. APRECIAÇÃO DO TEMA NA VIA ORDINÁRIA. NECESSIDADE. PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. IMPROVIMENTO DO RECURSO. - Por imperativo legal (art. 213, §6º, da Lei nº 6.015/73), se, em procedimento de estremação de imóveis, o confrontante impugna demarcações que afetam seu direito de propriedade, deve a matéria ser remetida às vias ordinárias, motivo por que incabível sua análise em Suspensão de Decisão, procedimento que ostenta natureza administrativa.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.192561-1/001 - COMARCA DE CORINTO - APELANTE(S): DELMIRA VITORIA DE OLIVEIRA - APELADO(A)(S): CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CORINTO - INTERESSADO(A)(S): ANTONIO SOARES DE OLIVEIRA

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. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA
RELATOR

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA (RELATOR)

VOTO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Delmira Vitória de Oliveira da sentença (DE-08) pela qual o Juízo da Vara Única da Comarca de Corinto - MG, julgou procedente a Suspensão de Decisão apresentada pela Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis da referida Serventia.

Em razões recursais (DE-11), narra a Apelante ter dado azo à instauração de procedimento cartorário de estremação de área, com base no qual pretendia o desfazimento de condomínio de fato originalmente constituído, ao argumento de que seria legítima proprietária de frações ideais do imóvel denominado "Fazenda Capão da Rocha", situado em Corinto - MG.

Prossegue, para dizer que o confinante Sr. Antônio Soares de Oliveira e sua esposa se recusaram a assinar documento pertinente à escritura pública de estremação, sob alegação de que as demarcações feitas por cerca não correspondem à área registrada na escritura pública.

Alega que o argumento apresentado pelo confrontante carece de comprovação mínima documental, em especial porque 'as metragens e medições constantes da escritura pública de estremação são inferiores aos números constantes das matrículas originárias', de modo que não lhe ocorreria qualquer prejuízo na lavratura da escritura pública.

Afirma que o confrontante e sua esposa jamais teriam apresentado 'qualquer discordância ou divergência (pelos meios judiciais ou cartorários) sobre questões de 'cerca', ou diferenças de medição/demarcação para fins de retificação de área', pelo que incorrem em preclusão e má-fé. Salienta, ainda, que a suposta divergência de medição de propriedade levantada pelo Confrontante e sua esposa é incompatível com o procedimento de estremação.

Assevera, assim, que 'todos os requisitos objetivos e subjetivos para elaboração da escritura pública de estremação foram extrinsecamente cumpridos, não havendo qualquer erro ou infração legal capaz de

anular ou trazer nulidade ao documento ou à intenção'.

Com tais termos, pugna pelo provimento do recurso, para que seja julgada improcedente a Dúvida suscitada. Sem contrarrazões.

Parecer da PGJ (DE-19), em que o I. Procurador de Justiça Luciano França da Silveira Júnior opina pelo improvimento do recurso. A seu sentir, 'o cotejo e a apreciação da subjetividade do móvel impugnante, e mesmo a controvérsia sobre os contornos pretendidos pela delimitação da área, reclamam procedimento em contraditório diverso das bitolas estreitas da dúvida'.

É o Relatório. Passo a decidir.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Conforme relatado, narram os autos que a parte apelante pretendia, na via extrajudicial, procedimento de estremação de imóveis de sua propriedade, os quais se encontram em condomínio pro diviso. Em virtude de impugnação apresentada pelo Confinante da área, a Oficiala rejeitara o requerimento formulado e suscitou a Dúvida em espeque.

Sabe-se que o procedimento de dúvida está alicerçado nos arts. 198 a 204 da Lei 6.015/73. Os autos revelam a existência de interpretação divergente da Lei de Registros Públicos entre o Registrador e a parte apelante.

Acerca do tema, leciona MARTHA EL DEBS, 'a dúvida consiste no procedimento administrativo competente para dirimir dissenso entre o usuário do serviço e o registrador' (Legislação Notarial e de Registros Públicos: Comentada, Artigo por Artigo, 5ª ed., São Paulo: Juspodivm, 2021, p. 913).

Nas palavras de LUIZ GUILHERME LOUREIRO:

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. ("Registros Públicos: teoria e prática", 11ª ed., Salvador: Juspodivm, 2021, p. 738).

Relativamente ao procedimento extrajudicial de estremação, assim dispõe o art. 213, §§2º a 6º, da Lei nº 6.015/73:

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

(...)

§2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§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.

De seu turno, prescrevem os arts. 1.149 e 1.150 do Provimento Conjunto 93/2020 (Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais) sobre o procedimento extrajudicial de estremação de imóveis em condomínio de fato:

Art. 1.149. Nas circunscrições imobiliárias possuidoras de condomínios pro diviso que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento de imóvel rural ou a área mínima de lote urbano, tanto na área

a ser estremada quanto na remanescente, será feita com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas.

§1º A identificação do imóvel a se regularizar obedecerá ao disposto nos arts. 176, II, 3, e 225 da Lei nº 6.015, de 1973.

§2º A posse do proprietário sobre a parcela pro diviso a estremar deve contar, no mínimo, 5 (cinco) anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores.

§3º Para comprovação do prazo de posse localizada, será suficiente a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes.

§4º Admite-se a estremeção requerida por titular de fração ideal não registrada, desde que sejam apresentados ao Tabelionato de Notas o título de propriedade da fração ideal objeto da estremeção, bem como a certidão de registro do imóvel em nome do transmitente.

§5º Na hipótese do § 4º deste artigo, deve ser feito o registro do título aquisitivo, conjuntamente com a estremeção.

Art. 1.150. A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela pro diviso será feita necessariamente por escritura pública de estremeção.

§1º É obrigatória a intervenção na escritura pública de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam eles condôminos ou não na área maior.

§2º Considera-se confrontante, para fins de estremeção, o titular de direito real ou o ocupante, a qualquer título, da área lindeira à fração demarcada, integrante ou não do condomínio da área maior.

§3º No caso de falecimento de alguma das partes que deve figurar na escritura, comparecerá em seu lugar o inventariante.

§4º Não será obrigatória a participação do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nos casos em que a parcela a ser localizada fizer divisa com bens públicos de uso comum do povo, tais como vias públicas, estradas, ruas, travessas e rios navegáveis, exigindo-se apenas declaração do responsável técnico de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos.

§5º A anuência do ente público, quando necessária, poderá ser dada na planta, memorial, por meio de carta de anuência ou qualquer outro documento inequívoco.

§6º Na impossibilidade de obtenção da anuência de qualquer dos confrontantes, a escritura deverá conter essa circunstância e o particular ou ente público será notificado pelo oficial de registro a manifestar-se, no prazo de 15 (quinze) dias, seguindo-se o procedimento previsto no art. 213, §§ 2º a 6º, da Lei nº 6.015, de 1973.

Do que se infere do panorama normativo trazido a lume, dentre os diversos requisitos exigidos para estremeção e consecutória regularização extrajudicial de condomínio pro diviso, está a necessidade de anuência de todos os respectivos confinantes.

Delineada a premissa, comungo da linha de entendimento externada na sentença, eis que o procedimento de estremeção da área da Apelante encontra resistência de seu Confinante, Sr. Antônio Soares de Oliveira, e esposa, os quais questionam as demarcações constantes da escritura pública de estremeção. A insurgência do Confinante e sua esposa ancora-se na ideia de que a estremeção, se levada a efeito, acabaria por invadir parcela de sua propriedade.

Se a tese do confinante de fato procede ou não, ou se, conforme alegado nas razões recursais, existiria alguma preclusão (venire contra factum proprium) ou má-fé, por imperativo legal (Art. 213, §6º, da Lei 6.015/1973), cuida-se de assunto pertinente às vias ordinárias. Com efeito, seu conteúdo, por envolver "direito de propriedade de alguma das partes", impede o conhecimento da matéria na estreita via da Suspensão de Dúvida, cuja procedimento, ao largo de maiores considerações doutrinárias, ostenta natureza administrativa.

Na mesma linha, a propósito, a orientação jurisprudencial da 16ª Câmara Cível Especializada:

EMENTA: JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - RETIFICAÇÃO DE ÁREA DE IMÓVEL RURAL - IMPUGNAÇÃO FUNDAMENTADA - CONTROVÉRSIA SOBRE O DIREITO DE PROPRIEDADE - VIAS ORDINÁRIAS. A jurisdição na retificação de área é de natureza administrativa (voluntária) e, tratando-se de processo desta natureza, via de regra, não há lugar para a existência de litígio, admitindo-se, excepcionalmente, transação entre os interessados objetivando extinguir relações jurídicas (obrigações) controvertidas, por meio de concessões mútuas. Se a tutela jurisdicional reclamada foi objeto de impugnação fundamentada, cuja controvérsia discute direito de propriedade de terceiros interessados, o pedido retificatório torna-se inviável, o que acarreta a remessa das partes interessadas às vias ordinárias.

(TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.104706-9/001, Rel. Des. Gilson Soares Lemes, 16ª Câmara Cível Especializada, j. 19/07/2023, publ. 21/07/2023).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Desta forma, age conforme o ordenamento pátrio a Oficiala, ao deixar de proceder ao registro da estremação extrajudicial.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, pela Apelante.

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

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

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."