

Processo: 1.0000.23.053231-9/002
Relator: Des.(a) Tiago Gomes de Carvalho Pinto
Relator do Acórdão: Des.(a) Tiago Gomes de Carvalho Pinto
Data do Julgamento: 12/12/2024
Data da Publicação: 13/12/2024

EMENTA: AELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. DIVERGÊNCIA ENTRE A DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTANTE NO DOCUMENTO E AQUELA VISTA NA MATRÍCULA. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. LEGÍTIMA NEGATIVA DE REGISTRO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Segundo o princípio da especialidade objetiva (art. 225, LRP), deve haver completa identidade entre os dados da matrícula do imóvel e aqueles constantes dos documentos apresentados para registro.
2. Diante da divergência de descrição do imóvel constante na escritura pública de compra e venda e sua matrícula, tem-se por inviável o seu registro sem a prévia retificação da informação, mostrando-se legítima a recusa do Oficial em proceder ao registro pretendido pelo recorrente.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.053231-9/002 - COMARCA DE BARBACENA - APELANTE(S): MADALENA MOREIRA DA SILVA ESPÓLIO DE . - APELADO(A)(S): CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARBACENA

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. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO
RELATOR

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo ESPÓLIO DE MADALENA MOREIRA DA SILVA em face da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Barbacena que, nos autos do procedimento de suscitação de dúvida aviado pelo OFICIAL DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARBACENA, julgou procedente a dúvida, entendendo ser legítima a recusa de averbação/registo do contrato de compra e venda de fração do imóvel descrito na inicial.

Pugna pela reforma da sentença ao argumento de que a negativa de registro da escritura de compra e venda decorreu do fato de parte do imóvel ter sido anteriormente alienada pelos vendedores a terceiro (150m2), de modo que a área constante na matrícula nº 5.068 (510m2) já não correspondia à realidade.

Afirma que diante de tal constatação, em diligência administrativa para atender à exigência do Cartório, foi providenciada a medição da área remanescente em que restou apurado 412,08m2, ensejando a abertura de nova matrícula (nº 43.085). Assevera que, não obstante o atendimento da solicitação do Cartório, o registro da escritura de compra e venda foi novamente negado sob o argumento de que nela consta ter sido alienado/adquirido "20% de uma área de 510m2", o que não guarda relação com a realidade, tendo em vista que o imóvel não possui tal medida, mas sim, 412,08m2.

Pondera que o fato de a área do imóvel ser inferior àquela descrita no documento cujo registro se pretende é irrelevante, tendo em vista que a aquisição corresponde apenas a uma fração ideal do todo - de modo que o proprietário registral não alienou uma parte específica do imóvel, mas apenas de uma porção de direitos sobre o todo (20%), sendo a área descrita na escritura meramente enunciativa e que deve ser interpretada como sendo 20% da área remanescente, ou seja, 20% de 412,08m2.

Afirma que a venda dos 150m2 ocorreu antes da lavratura da escritura, motivo pelo qual, ao ser alienado mais 20%, tal percentual incide sobre a área remanescente e não sobre a área original de 510m2, devendo ser considerado que tal interpretação não traz qualquer prejuízo para os vendedores.

Sustenta que, além de não se conformar com a exigência do Cartório, é impossível providenciar a rerratificação da escritura pública de compra e venda, tendo em vista já ter ocorrido o óbito da compradora e da vendedora, sendo o caminho da retificação judicial formalismo exacerbado diante do fato de que em

nada alterará a vontade das partes.

Por fim requer que, caso entenda pela legitimidade das exigências, deve a sentença ser anulada com ordem de retorno dos autos à origem para determinar a citação dos interessados (herdeiros da vendedora).

Sem contrarrazões.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pela desnecessidade de intervir no feito (ordem nº 45).

É o relatório.

Conheço do recurso, pois preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

I - DO OBJETO DO RECURSO

Inicialmente, cumpre assinalar que o procedimento da dúvida é instaurado pelo Oficial Registrador a pedido do interessado, que não concorda com as exigências impostas para o registro do seu título, de modo que a controvérsia é remetida à apreciação do juiz competente, que determinará o registro do título ou a manutenção da exigência.

Trata-se de procedimento de natureza administrativa, em que não há lide, efetuando-se, tão somente, uma revisão ou reapreciação da qualificação negativa realizada pelo Oficial da serventia extrajudicial.

O eminente Desembargador Marcelo Rodrigues, em sua obra sobre o tema, assim ensina:

"O procedimento de dúvida, em sua acepção técnico-jurídica, se desenvolve em via procedimental específica, inserido no contexto maior da administração pública de interesses privados, similar à jurisdição voluntária, em que, a partir da prenotação de título para ingresso no registro e confeccionada nota devolutiva, é formulado pelo oficial, geralmente por iniciativa expressa do interessado, requerimento a fim de que seja dirimido pelo Juiz competente, a respeito da procedência ou não da(s) exigência(s) apresentada(s) no caso concreto.

(...)

O procedimento de dúvida, disciplinado nos arts. 198 e seguintes da Lei 6.015, de 1973, tem o fim precípuo de solucionar questões registrarias, em que pese, em postura não cerimoniosa, algumas consolidações normativas admitam a possibilidade de seu manejo também para em sede notarial, positivando-o por provimento.

(...)

A dúvida é suscitada a requerimento do interessado pelo oficial de registro, quando o mesmo, no desempenho do seu poder-dever, qualifica o título prenotado no protocolo, desincumbindo-se dessa tarefa com base no princípio da legalidade, resultando da mencionada qualificação a formulação de exigências, relativamente às quais não se conforme o interessado ou que não as possa satisfazer.

(...)

Quem a dúvida suscita, conforme acima anotado, é o oficial registrador e o faz através de declaração ou nota de dúvida, que com petição inicial não deve ser confundida.

O oficial registrador não é parte, mas sim profissional do direito que atua pessoalmente, em caso, no exercício de suas prerrogativas legais, entre as quais exercer e velar pela organização técnica e administrativa do serviço que lhe foi incumbido (art. 1º da Lei 8.935, de 1994).

(...)

Não sendo o suscitante da dúvida parte, não há pedido, no sentido técnico-jurídico do termo, a ser formulado.

(...)

Como tal, não produz coisa julgada material, apenas formal, esta última quando esgotados os recursos disponíveis da sentença que o julgou. Disso resulta que não inibe a propositura da ação contenciosa competente (art. 204, LRP)". (RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Tratado de registros públicos e direito notarial. 4ª ed. rev. amp. Salvador: Juspodivm, 2022, p. 605-617).

Volvendo ao caso, verifico que o Oficial do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barbacena/MG instaurou o procedimento de dúvida para que seja verificada a legitimidade da restrição imposta ao registro da escritura pública de compra e venda firmada em 04/10/2011 entre os vendedores Francisco Marques de Oliveira e Maria do Carmo Guedes de Oliveira e a compradora Madalena Moreira da Silva (ordem nº 03, f. 05), pela qual foi adquirido/transferido "20% de uma área de 510,00 m²", devido ao fato de ter sido constatado que o imóvel não possui a área mencionada, mas sim, 412,08m², razão pela qual foi solicitado a retificação do título, especificamente na descrição do imóvel e percentual transferido, a fim de que coincida com a realidade.

Em sentença, o d. Juízo de origem julgou procedente a dúvida apresentada mantendo como exigência para o registro da escritura pública, sua prévia retificação com vistas a possibilitar o atendimento dos princípios da especialidade e continuidade dos Registros Públicos, além das exigências constantes na Lei 6.015/73, devendo coincidir com as informações reais constantes na matrícula do imóvel.

Irresignado, o apelante pugna pela reforma da sentença, para julgar improcedente a dúvida,

argumentando, em síntese, a desproporcionalidade da exigência diante da constatação de que basta uma simples interpretação da escritura de compra e venda para concluir que a real intenção das partes foi a compra/venda de fração da área remanescente do imóvel, ou seja, 20% de 412,08m², porquanto à época do negócio os vendedores já não detinham a integralidade do bem (510m²) em razão da transferência prévia de 150m² para terceiro.

Sem razão, contudo.

Isto porque, a identificação defeituosa do imóvel contida na escritura pública, a qual diverge daquela constante na matrícula, impede a inscrição pretendida, pois em desconformidade com os princípios da legalidade e da especialidade objetiva.

O art. 225, § 2º, da Lei de Registros Públicos, dispõe que "Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior."

No caso, conforme já consignado, a descrição da área adquirida por meio da escritura não coincide com aquela constante na matrícula do imóvel, o que basta para que o Oficial desqualifique o título em respeito ao princípio da especialidade objetiva, segundo o qual deve haver completa identidade entre o imóvel na matrícula e os documentos apresentados para registro, possibilitando, assim, sua identificação e distinção dos demais imóveis (art. 176, da LRP), assegurando o respeito ao princípio da continuidade, segundo o qual não deve existir lacunas nas informações.

Corroborando esse entendimento, confirmam-se os seguintes julgados deste Tribunal de Justiça, inclusive sob minha relatoria:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO - IMÓVEL RURAL - PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA - NECESSIDADE DE PRECISA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - ART. 176, §1º, 2, "a", DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS - EXIGÊNCIA PROCEDENTE.

- Conforme dispõe o art. 176, §1º, 2, "a", da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), constitui requisito da matrícula a identificação do imóvel, que, tratando-se de imóvel rural, será feita com a indicação do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área.

- O referido dispositivo consagra o princípio da especialidade objetiva, segundo o qual todo imóvel deve ser suficientemente descrito no registro imobiliário, com seus característicos, limites, confrontações e área, de modo a evitar equívocos e inexistências que possam atingir a matrícula.

- Por essa razão, cabível a exigência, imposta pelo Oficial, de que o interessado especifique as medidas perimetrais do imóvel para que seja registrado o título. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.277761-5/001, Relator(a): Des.(a) Tiago Gomes de Carvalho Pinto, 16ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 08/05/2024, publicação da súmula em 14/05/2024)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL - IMPOSSIBILIDADE - PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA - INOBSERVÂNCIA.

- O princípio da especialidade objetiva é um norteador do serviço registral, por meio do qual se exige a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.132760-2/001, Relator(a): Des.(a) Ramom Tácio, 16ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 29/11/2023, publicação da súmula em 01/12/2023)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. CONSTRUÇÕES REALIZADAS NO TERRENO DE MATRÍCULA REGISTRAL. AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO PRÉVIA. NECESSIDADE. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. - Pelo princípio da especialidade objetiva, o registro de imóvel deve corresponder a sua exata individualização - Se a matrícula do bem informa apenas a existência de um terreno não edificado, mas a realidade demonstra a realização de construções no local, não se mostra cabível a realização de averbações sem a prévia regularização dos fatos. (TJ-MG - AC: 50018463020208130518, Relator: Des.(a) José Marcos Vieira, Data de Julgamento: 28/09/2022, 16ª Câmara Cível Especializada, Data de Publicação: 29/09/2022)

Desse modo, muito embora o apelante defenda bastar uma simples interpretação da informação constante no título, tal providência não me se apresenta possível, especialmente em se tratando de registro imobiliário que deve espelhar a realidade, visando garantir segurança jurídica não apenas para as partes envolvidas, mas também perante terceiros, protegendo a confiança do público na autenticidade e eficácia dos registros públicos.

Portanto, considerando que a descrição na escritura pública do imóvel cuja fração foi adquirida pela apelante e a descrição da matrícula do imóvel não coincidem, não é possível a efetivação do registro, sendo

imperiosa a prévia retificação do documento, o que deve ser providenciado pelo apelante por seus próprios meios na via adequada, porquanto incabível o chamamento dos vendedores e/ou seus herdeiros para integrar o presente procedimento.

Destarte, bem andou o Oficial ao desqualificar o título e apontar como caminho correto a prévia retificação da escritura pública de compra e venda para fazer constar que a área adquirida corresponde a 20% de 412,08m², ou a 20% da área constante na matrícula nº 43.085, ou ainda, 20% da área remanescente do imóvel descrito na matrícula nº 5.068, a que melhor entender, desde que guarde pertinência com o que já existe no folio registral.

II - CONCLUSÃO

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Sem custas (art. 207, da Lei nº 6.015/1973) e sem honorários, pelo caráter administrativo do procedimento.

É como voto.

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

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

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"