

Processo: 1.0000.24.216786-4/001
Relator: Des.(a) José Marcos Vieira
Relator do Acórdão: Des.(a) José Marcos Vieira
Data do Julgamento: 09/10/2024
Data da Publicação: 10/10/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO PÚBLICO. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. IMPUGNAÇÃO. PRETENSÃO DE EXTENSÃO DA ÁREA REGISTRAL. PEQUENO ACRÉSCIMO DE ÁREA. ERRO FORMAL. COMPROVAÇÃO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

- Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule a informação constante da matrícula do imóvel.

- Havendo prova de erro evidente nas informações da matrícula do imóvel, mostra-se cabível a retificação do registro.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.216786-4/001 - COMARCA DE UBERLÂNDIA - APELANTE(S): MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA - APELADO(A)(S): MARCIO RIBEIRO PEREIRA

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 DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA
RELATOR

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA (RELATOR)

VOTO

Trata-se de Apelação Cível interposta por MRV Engenharia e Participações S.A. da sentença (DE-18), integrada por decisão de Embargos Declaratórios (DE-21), pela qual a MM.^a Juíza da 10ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia, em Suspensão de Dúvida apresentada por Márcio Ribeiro Pereira, Oficial Titular do 1º Ofício de Registro de Imóveis da localidade, julgou procedente a dúvida e, nos termos do art. 207 da Lei 6.015/1973, condenou a parte interessada ao pagamento das custas processuais.

Inconformada, nas razões do Apelo interposto (DE-23) sustenta a Apelante que preenche todos os requisitos necessários à pretendida retificação de matrícula do imóvel descrito na inicial. Para tanto, alude à documentação dos autos, para dizer que o bem sub judice contém indicação errada de sua matrícula. Discorre sobre a interpretação que reputa ser a mais adequada para julgamento do caso. Com tais termos, pugna pelo provimento do recurso.

Sem Contrarrazões.

Manifestação da PGJ (DE-27), pela não intervenção ministerial.

É o Relatório. Passo a decidir.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

A controvérsia recursal envolve suspensão de dúvida.

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).

Acerca do tema, dispõe o art. 212 da Lei nº 6.015/73:

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.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

A regra em apreço guarda sintonia com o art. 1.247 do Cód. Civil: "Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule".

Na mesma esteira dispõe o teor do art. 889, caput e §1º, do Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais (Provimento Conjunto 93/2020/TJMG), relativamente à possibilidade de retificação de matrícula cujas informações contenham erro evidente, dentre outras hipóteses.

Delineada a premissa, no caso concreto, de acordo com a Nota Devolutiva apresentada pelo Oficial de Cartório (DE-02, p. 01/08), fora prenotado sob nº 636782, pela Apelante, requerimento de retificação de registro de Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, com cláusula de alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações, levado a efeito na matrícula 184.901, nºs. 12 e 13, do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia.

Na via extrajudicial, a Apelante aduziu a ocorrência de erro material da Caixa Econômica Federal, que, ao descrever o imóvel em discussão, fizera referência ao apartamento 103, bloco 21, da aludida matrícula, quando, em realidade, o correto seria o apartamento 103 do bloco 46.

A Nota Devolutiva do Oficial consignou que não seria possível a alteração do imóvel objeto da compra e venda, por tratar-se de um dos elementos essenciais do registro. Como o contrato fora assinado por todas as partes, que teriam concordado inteiramente com suas informações, na visão do Oficial do Cartório eventual ressalva inserida posteriormente a sua assinatura, pelo representante da Caixa Econômica Federal, quanto à correta indicação do apartamento, não teria o condão de alterar o objeto contratual.

A seu modo de ver, a ressalva inserida somente produziria efeitos se: (I) todas as partes concordassem com o teor da ressalva; (II) constasse expressamente o número da matrícula do respectivo imóvel; (III) a guia do ITBI e a Certidão Negativa para Transferência de bens imóveis se referissem expressamente ao apartamento 103, do bloco 46 (...). Tal Nota Devolutiva lastreia a Suspensão de Dúvida em tela.

Malgrado o posicionamento externado pelo Oficial de Cartório, o qual fora encampado na sentença, verifico que o cenário fático dos autos fornece superfície para acolhimento da pretensão recursal, eis que o imóvel cuja retificação de matrícula se requer parece não exprimir a verdade, por conter erro evidente quanto a suas informações.

Do que se infere dos autos, todas as três exigências feitas pelo Oficial teriam sido cumpridas pela Apelante. A bem da clareza, a primeira exigência se referiu à anuência de todas as partes que participaram do negócio de compra e venda, o que de fato aconteceu. Com efeito, todas as partes (MRV, CEF e compradores) procederam a suas assinaturas logo abaixo do texto que, em tópico apartado, assinala o erro na descrição do imóvel (DE-02, p. 50).

Assim, certo é que, quando o Cartório recebera o Contrato para registro, já se podia verificar o erro material evidente no tocante à indicação do imóvel, pois claramente o Bloco 21 não correspondia a sua correta localização e, por consectário lógico, já se sabia que o Bloco 46 não se encaixava na Matrícula 184.901. Corrobora tal percepção o fato de que, no Livro do Cartório, a referida Matrícula estaria atrelada ao Bloco 21, e não ao 46 (DE-03, p. 46). Ou seja, diante da discrepância de informações, o registro sequer poderia ter sido realizado, pois não havia o que se modificar na aludida Matrícula 184.901.

De igual forma, também se fazem presentes a segunda e terceira exigências feitas pelo Oficial de Cartório, relativas à correta indicação do número da matrícula cuja retificação se requer e ao respectivo recolhimento de ITBI.

O imóvel descrito nos autos refere-se ao bloco 46, sob Matrícula 185.301, e não ao Bloco 21, sob Matrícula 184.901, o que se infere das informações prestadas pelo Auditor Fiscal da Secretaria Municipal de

Finanças de Uberlândia/M, Ofício nº 155/2019/NFLI/DFLT/SMF (DE-02, p. 58). O Auditor, ademais de corroborar que 'não houve indicação correta do imóvel em transmissão', consignou que o ITBI pago se referia ao imóvel situado no Bloco 46, sob Matrícula 185.301 (DE-02, p. 58).

O Auditor Fiscal deixou bem claro que o protocolo da guia de ITBI nº 0.537.389/19-19 mencionou de forma equivocada o imóvel situado no Bloco 21, Matrícula nº 184.901, mas que tal dado em nada interferiu no pagamento do tributo, uma vez que o imóvel que de fato servira de base para 'informação do referido protocolo' foi o de Matrícula nº 185.301, Bloco 46.

Além de ter havido precisa indicação da matrícula do imóvel cuja retificação se pretende (segunda exigência), também restou comprovado o respectivo pagamento do ITBI (terceira exigência). Logo, diante do erro evidente nas informações do registro, mostra-se cabível a retificação pretendida pela Apelante.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso para reformar a sentença e julgar improcedente a Dúvida, de modo a determinar que o Oficial de Cartório proceda à retificação pretendida pela Apelante.

Por consectário, isento o Apelante das custas processuais, a teor do que dispõe o art. 207 da Lei 6.015/1973.

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

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

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO."