

Processo: 1.0000.24.101372-1/001
Relator: Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro
Relator do Acórdão: Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro
Data do Julgamento: 16/10/2024
Data da Publicação: 17/10/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL - CERTIDÃO NEGATIVA DE REGISTRO - SEGURANÇA E CAUTELARIDADE - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PRECÁRIA - PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE - IMÓVEL EM SITUAÇÃO DE CONDOMÍNIO GERAL - RECURSO NÃO PROVIDO. - A teor do disposto no artigo 5º, IV, do Provimento Conjunto nº93/2020/CGJ/MG, é dever daqueles que atuam na atividade notarial zelar pela segurança, a conferir estabilidade às relações jurídicas e confiança ao ato notarial ou registral, o que por si só justifica o pedido de apresentação da certidão negativa de registro. - Pelo princípio da especialidade objetiva e subjetiva, o registro imobiliário é protegido de eventuais equívocos que possibilitem a confusão de imóveis, dando a estes especialização única, em identidade do imóvel bem como da perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas na matrícula e nos títulos levados a registro. - Em se tratando de imóvel em condição de condomínio geral, é vedada a abertura de nova matrícula para parte ou fração ideal do imóvel, nos termos do art. 781, do Provimento Conjunto nº93/2020/CGJ/MG. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.101372-1/001 - COMARCA DE IPATINGA - APELANTE(S): GRASIANY FERNANDES - APELADO(A)(S): RONISE ROCHA VILLARINO

ACÓRDÃO

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, em **À UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.**

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO
RELATOR

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por GRASIANY FERNANDES em face da sentença de ordem n.º 12, proferida pela MMA. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Ipatinga-MG que, nos autos da suscitação de dúvida apresentada por RONISE ROCHA VILLARINO, Oficiala Substituta do Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, julgou parcialmente procedente a dúvida suscitada nos seguintes termos:

(...) Com tais considerações e por tudo o mais que dos autos consta, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para declarar que agiu de forma correta a Oficiala Substituta do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca ao condicionar a abertura da nova matrícula ao cumprimento das terceira e quarta exigências constantes da Nota de Devolução, devendo ser dispensadas as demais.(...)

Em suas razões recursais, ordem 15, alega a recorrente Grasianny Fernandes, em resumo, a necessidade de reforma da decisão no que tange à exigência nº 3 da nota devolutiva, ao argumento que o art. 719, do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020, não impõe a obrigatoriedade de registro do imóvel na Comarca de Mesquita.

Citando o disposto no art. 715, do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020, quanto à simplificação e o princípio da continuidade, alega que "a abertura da matrícula no Ofício Registral de Ipatinga, com a menção do registro anterior na Transcrição do Ofício Registral de Ferros, é suficiente para cumprir as normas registrais, não havendo necessidade da certidão da Comarca de Mesquita, objeto da exigência, mormente o registro anterior a que se refere o normativo em referência já garante o suporte formal à continuidade registral".

Aduz que o art. 715, do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020, prevê que a matrícula será aberta com os

elementos constantes do título apresentado e do registro anterior e, somente no caso de ter sido efetuado em outra circunscrição, deverá ser apresentada certidão atualizada do inteiro teor da matrícula, com certificação de ônus e ações.

Refere, ainda, que a obrigação de realizar os pedidos de certidão para a abertura da matrícula não é da interessada, ora apelante, mas do próprio Oficial, que ao registrar não deverá comunicar ao serviço registral de Mesquita, mas sim à serventia de Ferros, nos termos do art. 780, do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020.

Sustenta que a sentença deve ser reformada em relação a exigência nº 4 da nota devolutiva, eis que impõe como requisito para abertura da matrícula "a sua perfectibilização, mediante as providências do artigo 213, II da Lei Federal n. 6.015/73 (retificação administrativa)".

Discorre acerca do conteúdo dos artigos 228 e 229, da Lei nº 6.015/73, aduzindo que "mesmo que o registro anterior tenha sido efetuado em outra circunscrição, será efetuada por ocasião do primeiro registro lançado na sua vigência, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado, acompanhada da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório".

Afirma que não apresentou qualquer título para registro, já que tal providência será apresentada após a abertura da matrícula e, no momento, faz-se necessária apenas a certidão atualizada do registro constante da serventia anterior.

Alega que, segundo as disposições do art. 229 e do art. 295, parágrafo único, da Lei nº 6.015/73, se não houver espaço nos anteriores Livros de Transcrição das Transmissões, será aberta a matrícula do imóvel obrigatoriamente na serventia de destino e, somente ao ser apresentado novo título para registro, será obrigatória a prévia retificação administrativa.

Consigna, como exceção à regra, a hipótese do título se referir a partilhas homologadas na vigência do Decreto nº 4857/39, como ocorre no caso.

Defende que a citação do art. 781, do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020, para justificar a impossibilidade de abertura de matrícula, se deu de forma equivocada, não sendo adequada para a hipótese dos autos, que "é o pedido de abertura de matrícula no Cartório de Ipatinga para fins de continuidade do registro".

Alega que o artigo em referência se trata de hipótese em que o interessado requer a abertura de nova matrícula para parte ou fração ideal de imóvel em situação jurídica de condomínio geral, e, "o que se requer é a abertura de matrícula de toda a propriedade em questão, para, após a sua abertura, ser trabalhada a dissolução do condomínio, (...) e o registro de cada porção em matrícula própria".

Pugna pelo provimento do recurso, com reforma da sentença proferida, nos moldes das razões ora apresentadas.

O recurso foi devidamente contra-arrazoado à ordem nº 21.

A douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pela desnecessidade de sua intervenção (ordem nº 26).

É o relatório.

VOTO.

A apelação é cabível, foi interposta tempestivamente, a petição cumpre as exigências legais e o recolhimento do preparo foi comprovado. Destarte, presentes os pressupostos de admissibilidade, CONHEÇO DO RECURSO em seus regulares efeitos devolutivo e suspensivo, nos termos dos artigos 1.012 e 1.013, do Código de Processo Civil.

Cuida-se de procedimento de suscitação de dúvida promovido com fundamento no art. 198, da Lei 6.015/73 - Registros Públicos, pela Oficiala Substituta do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga, diante da apresentação, por GRASIANY FERNANDES, de solicitação de abertura de matrícula do imóvel denominado "Prato Raso", proveniente da transcrição nº 3.189, que consta do Livro 3 - Transcrição de Transmissões, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ferros/MG.

A inicial narra que a parte interessada solicitou, em 14/12/2022, a abertura de matrícula do imóvel denominado "Prato Raso", com 24 (vinte e quatro) alqueires de terra, através da certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ferros/MG e, após análise da certidão, foram identificadas algumas irregularidades, sendo posteriormente emitida a nota devolutiva, informando as razões inerentes à impossibilidade de abertura de matrícula do imóvel.

Relatou a Oficiala, ainda, que logo após a emissão da nota devolutiva, a parte interessada apresentou pedido de reconsideração às exigências, a qual retornou com nova negativa de abertura e, por consequência, a parte interessada solicitou que fosse suscitada dúvida.

Em sua impugnação (ordem nº 07), a parte interessada contestou as quatro exigências apresentadas pela Oficiala, requerendo que a presente dúvida fosse julgada improcedente.

Sobreveio a sentença recorrida que julgou parcialmente procedente a dúvida, declarando que a Oficiala agiu de forma correta ao condicionar a abertura da nova matrícula ao cumprimento da terceira e quarta exigências constantes na Nota de Devolução.

Pois bem.

Cinge-se a controvérsia recursal em aferir a necessidade de apresentação da certidão negativa de registro, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mesquita/MG, a fim de comprovar que não houve abertura de matrícula do imóvel junto ao Cartório da Comarca; bem como em analisar a possibilidade de abertura da matrícula na serventia de Ipatinga para o imóvel objeto da lide, uma vez que a descrição do imóvel se encontra em situação precária.

Inicialmente, ressalto que o procedimento de suscitação de dúvida está previsto no art. 198, da Lei nº 6.015/73, modificado pela Lei nº 14.382/2022, senão vejamos:

Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que:

(...)

V - o interessado possa satisfazê-la; ou

VI - caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la.

§ 1º O procedimento da dúvida observará o seguinte:

I - no Protocolo, o oficial anotarà, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar a prenotação e a suscitação da dúvida no título, o oficial rubricará todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias; e

IV - certificado o cumprimento do disposto no inciso III deste parágrafo, serão remetidos eletronicamente ao juízo competente as razões da dúvida e o título.

§ 2º A inobservância do disposto neste artigo ensejará a aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

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).

Volvendo ao caso dos autos, em relação ao pedido de apresentação da certidão negativa de registro emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mesquita/MG, referente ao imóvel objeto da transcrição 3.189, do Cartório de Registro de Imóveis de Ferros/MG, algumas considerações preliminares são necessárias.

Conforme narrado na nota de dúvida, tal solicitação se deu em razão de que a Comarca de Mesquita/MG era responsável pela realização dos registros dos imóveis localizados em Santana do Paraíso/MG e, devido a transcrição datar de 1.927, outras operações referentes aos bens poderiam ter ocorrido durante o período em que a mesma fora realizada até o momento da solicitação de abertura de matrícula na Comarca de Ipatinga/MG.

Conforme se extrai da certidão juntada à ordem nº 02 (fls. 03), a transcrição, de fato, foi realizada em 1.927, não havendo qualquer registro/alteração em momento posterior a essa data, o que causa insegurança jurídica na abertura da matrícula do imóvel ante a possibilidade de ter ocorrido outras operações referentes ao mesmo bem em outra circunscrição.

A teor do disposto no artigo 5º, IV, do Provimento Conjunto nº93/2020/CGJ/MG, é dever daqueles que atuam na atividade notarial zelar pela segurança, a conferir estabilidade às relações jurídicas e confiança ao ato notarial ou registral, o que, por si, justifica o pedido de apresentação da certidão negativa de registro.

Ressalte-se que a abertura de nova matrícula para o imóvel, já existindo outra, poderia causar transtornos ao interessado futuramente, o que vai em desencontro a um dos princípios que guiam a função notarial, o da cautelaridade, que, nas palavras do ilustre Des. Marcelo Rodrigues:

(...) a função notarial se desenvolve com o objetivo de prevenir demandas e litígios futuros, atuando na órbita da voluntária realização do direito. Seu intento é evitar a ocorrência de vícios futuros nos negócios jurídicos instrumentalizados pelo notário, acautelando, previamente - e aqui vale a redundância -, o surgimento de lides e o que vem a reboque, vale dizer, processos judiciais contenciosos. (in Tratado de Registros Públicos e Direito Notarial - 5.ed., ver., atual. e ampl. - São Paulo: Editora Juspodivm, 2023, pág. 1002).

Nesse sentido, verifica-se que ao solicitar a apresentação da certidão negativa de registros a suscitante visa resguardar e dar segurança jurídica ao ato praticado, conferindo maior credibilidade e assertividade ao ato notarial.

Do exposto, resta claro que o pedido de apresentação da certidão negativa de registro é válido, devendo ser mantida a exigência nº 03 da nota de devolução (ordem 4).

No que tange ao pedido de reforma da sentença em relação à exigência nº 4, também tenho que razão não assiste à parte apelante.

A exigência nº 04 assim dispõe:

Exigência n. 4 - Conforme se verifica na certidão de origem do imóvel apresentada, referente a Transcrição 3.189 do CRI de Ferros/MG, não consta a descrição do imóvel com medidas e confrontações, contrariando o disposto no art. 176 §1º, II, 3, a da Lei 6.015/73, art. 788, IV do Provimento Conjunto 93/CGJ/MG, bem como o Princípio da Especialidade Objetiva, elencado no art. 715, IV do Provimento Conjunto 93/CGJ/MG. Sendo assim, será necessário o procedimento de Retificação de Registro, para inserção das medidas e perimetrais, nos termos do art. 891 e seguintes do Provimento Conjunto 93/CGJ/MG c/c art. 213, II, da Lei nº. 6.015/73, apresentando a seguinte documentação inicial em protocolo apartado:

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) do imóvel, juntamente com o técnico CREA/TD-MG (modelo anexo) com firmas reconhecidas pelo tabelionato de notas;
- Levantamento Planimétrico (Projeto ou Planta) com assinatura dos proprietários, de todos os confrontantes e do engenheiro ou arquiteto responsável com firmas reconhecidas pelo tabelionato de notas;
- Laudo Técnico (Memorial Descritivo) elaborado por um engenheiro ou arquiteto (deve constar o nº. do CREA ou CAU), contendo memorial descritivo da nova demarcação, com assinatura dos proprietários, do engenheiro ou arquiteto. O Memorial Descritivo poderá vir no Projeto ou na Planta de Retificação de Área;
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) com o comprovante de recolhimento. O comprovante de pagamento poderá ser dispensado, desde que seja possível confirmar a autenticação da ART no site do CREA e RRT no site do CAU.
- Título de Propriedade dos Confrontantes, podendo ser cópia autenticada da Escritura Pública de Compra e Venda, com comprovante de registro do imóvel, OU Inteiro teor do Imóvel. Com a lei 14.382/2022, o confrontante responsável pela anuência do procedimento, deverá ser o proprietário do bem e também o ocupante do imóvel se houver. A matrícula dos confrontantes deverá ser identificada na planta.

Acerca do tema, dispõe o art. 715, IV e V, do Provimento Conjunto nº93/2020/CGJ/MG:

Art. 715. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária devem visar, respeitada sempre a legalidade, à simplificação e viabilização da prática do ato registral, tendo em vista a preservação dos elementos essenciais do ato ou negócio jurídico, e se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º deste Provimento Conjunto e pelos específicos da atividade, tais como:

- (...).
- IV - da especialidade objetiva, a exigir a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro;
- V - da especialidade subjetiva, a exigir a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas na matrícula e nos títulos levados a registro;
- (...).

O dispositivo supracitado refere-se ao princípio da especialidade (objetiva e subjetiva), que encontra consonância com o disposto no art. 176, §1º, 3, "a", da Lei nº 6.015/73:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

- (...)
- 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:
 - a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

Por este princípio, o registro imobiliário é protegido de eventuais equívocos que possibilitem a confusão de imóveis, dando a estes especialização única em identidade do imóvel, bem como da perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas na matrícula e nos títulos levados a registro.

No caso em tela, a certidão de transcrição do imóvel objeto da lide assim dispõe:

"Circunscrição: Paraíso. Denominação: "Prato Raso". Vinte e quatro alqueires de terras no lugar acima dito, em campos, capoeiras e mattos, dividindo: Ao Nascente com terras do Matto Grosso; ao Poente com terras Magdalena; ao Sul com o Córrego de Nossa Senhora; ao Norte com terras de Taubas e 13 ares grande em comum com o adquirente, com Elídio Gonçalves Ferreira e outros, havidos por herança de Antônio Lourenço Alves e outros e o mais conforme a escriptura.

Transmitente: D. Porciana Maria de Oliveira, doméstica, Paraíso. Adquirente: José Fabricio Gomes, fazendeiro, Paraíso. Forma de título: Escriptura de 27 de março de 1926, pelo escrivão de Paz do Paraíso." (ordem nº 2, página 3).

Da leitura, extrai-se que a identificação do imóvel, bem como dos proprietários, é deficitária, o que motiva a exigência nº 4 da Oficiala do Cartório de Registro, que encontra embasamento no princípio da especialidade.

Como se não bastasse, a certidão de inteiro teor da transcrição demonstra que o imóvel é em comum com outras pessoas (ordem nº 27), o que possibilita o entendimento de que se trata de uma fração ideal, sendo vedada a abertura de nova matrícula para parte ou fração ideal de imóvel em situação de condomínio geral, nos termos do art. 781, do Provimento Conjunto nº93/2020/CGJ/MG.

Logo, não vejo como se dar azo à pretensão recursal.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

Custas ex lege.

Sem honorários, na forma da lei.

É como voto.

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

DES. ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"