

Processo: 1.0000.24.243263-1/001
Relator: Des.(a) Ramom Tácio
Relator do Acórdão: Des.(a) Ramom Tácio
Data do Julgamento: 23/10/2024
Data da Publicação: 25/10/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - RETIFICAÇÃO DE REGISTRO - ARTIGOS 212 e 213, DA LEI Nº 6.015/73 - PREJUÍZOS A TERCEIROS - IMPOSSIBILIDADE - ANUÊNCIA DE TODOS OS CONFRONTANTES - NECESSIDADE - SENTENÇA MANTIDA.

- Dispõe o art. 212, da Lei de Registros Públicos, que "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".

- Nos termos da Lei nº 6.015 de 1973, é requisito essencial para a retificação do registro do imóvel a anuência de todos os confrontantes.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.243263-1/001 - COMARCA DE SÃO JOÃO DEL-REI - APELANTE(S): PC BRONZE E EMPREENDIMENTOS LTDA - APELADO(A)(S): OFÍCIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DE SÃO JOÃO DEL REY

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. RAMOM TÁCIO
RELATOR

DES. RAMOM TÁCIO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelação interposta por PC BRONZE E EMPREENDIMENTOS LTDA contra sentença (doc. ordem 30) proferida nos autos do procedimento de suscitação de dúvida inaugurado pelo OFICIAL DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO DEL REI, em que o Juiz de 1º grau julgou procedente a dúvida suscitada, confirmando a negativa do Oficial Registrador de promover a retificação de área pretendida pela apelante, em razão da ausência de anuência expressa de todos os confrontantes do imóvel.

O apelante, em suas razões (doc. ordem 39), sustenta que a sentença deve ser reformada, porque, no caso em análise, não há necessidade de apresentação da anuência de todos os confrontantes, pois, a retificação pretendida, não afetará as medidas dos imóveis desses.

Argumenta que o art. 896 do Provimento 93/2020 da CGJ/MG deve ser interpretado em conjunto com o § único do art. 899 do citado provimento.

Defende que a área do imóvel do apelante será retificada em um todo, sendo que, para saber quais confrontantes deve anuir ao pedido administrativo, é preciso verificar a planta do imóvel e observar se haverá ou não alteração na medida dos terrenos limítrofes.

Apona que, se na planta de retificação não há alteração das medidas de alguns dos confrontantes, na parte que confronta com o apelante, incide o disposto no § único do artigo 899 acima citado, ante a inexistência de prejuízos para terceiros.

Pede o provimento do recurso, com a reforma da sentença, a fim de julgar improcedente a dúvida suscitada, determinando o afastamento da exigência de anuência dos confrontantes que não terão suas áreas alteradas pela retificação pretendida.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

Conheço do recurso, uma vez presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

A pretensão do apelante não procede, pois é legítima a recusa do Oficial de Registros no que tange à retificação de área do imóvel descrito na inicial, uma vez que todos os confrontantes do imóvel devem anuir à retificação pretendida.

Com efeito, a retificação de área e seu procedimento estão previstos no art. 1.247 do Código Civil e nos arts. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), que assim dispõem:

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

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. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

Por sua vez, estabelece o art. 213, da Lei n. 6.015, que:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

(...)

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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

Assim, diante do disposto nos artigos acima citados, infere-se que a anuência dos confrontantes é essencial para a retificação do registro de imóvel, sendo, portanto, imprescindível a notificação de todos os confrontantes para a regularidade do procedimento previsto no art. 213, II, da Lei nº 6.015/73.

Estabelecida tal premissa, tem-se que, no caso dos autos, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis concluiu que os imóveis de Maria José Ferreira, Gilberto Vianini, Ricardo Nascimento, Tatiane Aparecida de Paiva e RCMEX Comunicação LTDA, confrontam com o imóvel do apelante, cuja retificação se pretende.

Contudo, o apelante não apresentou anuência expressa dos referidos confrontantes, alegando que o imóvel deles não sofreria alteração com a retificação em questão.

Ocorre que, o Provimento Conjunto 93/CGJ/2020 dispõe, em seu artigo 891, a respeito da retificação quando esta demonstre a inserção ou alteração de medidas perimetrais, consagrando a obrigatoriedade da anuência de todos os confrontantes, in verbis:

"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.

§ 1º As assinaturas serão identificadas com o nome e a indicação da qualidade de quem as lançou (proprietário, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação) e o número de matrícula ou transcrição do imóvel ou a indicação de que o imóvel não a possui.

§ 2º Desde que preenchidos os requisitos deste artigo, não há limites de aumento ou redução da mensuração de área para a retificação.

§ 3º Caso o oficial de registro conclua, com fundadas razões, que a retificação pode implicar transferência de área, usucapião ou alguma forma de aquisição de propriedade pública ou particular, encerrará o procedimento, facultada às partes a utilização das vias judiciais cabíveis.

§ 4º O usucapiante é considerado parte interessada para requerer a retificação prevista neste artigo, quando pleiteada simultaneamente com o requerimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião.

§ 5º É suficiente que o requerimento de retificação seja formulado e assinado por qualquer dos proprietários, dispensada a assinatura de seu cônjuge, se for o caso.

§ 6º O adquirente cujo título aquisitivo dependa da retificação para registro é considerado parte interessada para requerer a retificação prevista neste artigo, quando pleiteada simultaneamente com o registro do mencionado título.

§ 7º Em imóveis situados em loteamentos, desmembramentos e demais áreas aprovadas pela municipalidade, a inserção de área ou medidas que não constem da matrícula, transcrição ou acervo arquivado na serventia dispensa a apresentação de planta, anuência de confrontantes e memorial descritivo, desde que a parte apresente certidão municipal, indicando a área, os limites e as confrontações originais da aprovação do loteamento. § 8º Quando as medidas, os limites e as confrontações já constarem da matrícula ou do acervo arquivado na serventia, a averbação destas informações, se necessária, deverá ser feita de ofício.

§ 9º A retificação, na hipótese de inserção ou alteração de medidas perimetrais que resulte ou não em alteração de área, caso feita concomitantemente à certificação da poligonal, poderá ser instruída com planta e memorial descritivo gerados automaticamente pelo Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF, assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado." (Parágrafo acrescentado pelo Provimento Conjunto nº 121/2023)."

É nítido, portanto, a necessidade de formal anuência dos confrontantes, nos moldes estabelecidos pelo Oficial na nota devolutiva.

Isso porque, pela simples análise da matrícula de n.º 61.323 e do croqui apresentado pela parte apelante, não há qualquer dúvida que a área em questão confronta com os imóveis relacionados pelo Oficial na referida nota devolutiva, sendo imprescindível a anuência dos confrontantes faltantes para que se proceda com a retificação.

Nesse sentido já se manifestou este Tribunal de Justiça:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA NÃO ANALISADO. DEFERIMENTO TÁCITO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE ASSINATURA DE TODOS OS CONFRONTANTES. NULIDADE VERIFICADA. SENTENÇA MANTIDA. - A ausência de análise do juízo de origem sobre pedido de justiça gratuita impõe o reconhecimento tácito do deferimento do benefício.

- Nos termos da Lei nº 6.015 de 1973, é requisito essencial para a retificação do registro do imóvel a anuência dos confrontantes. - Constatada a ausência de anuência dos autores - confrontantes - de pedido de retificação de registro de imóvel de propriedade dos réus, impõe-se o reconhecimento da nulidade do ato. - Recurso provido em parte apenas para reconhecer o deferimento tácito da justiça gratuita. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.329723-3/001, Relator(a): Des.(a) Moacyr Lobato, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 13/03/2024, publicação da súmula em 14/03/2024)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA NÃO ANALISADO. DEFERIMENTO TÁCITO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE ASSINATURA DE TODOS OS CONFRONTANTES. NULIDADE VERIFICADA. SENTENÇA MANTIDA.

- A ausência de análise do juízo de origem sobre pedido de justiça gratuita impõe o reconhecimento tácito do deferimento do benefício.

- Nos termos da Lei nº 6.015 de 1973, é requisito essencial para a retificação do registro do imóvel a anuência dos confrontantes.

- Constatada a ausência de anuência dos autores - confrontantes - de pedido de retificação de registro de imóvel de propriedade dos réus, impõe-se o reconhecimento da nulidade do ato.

- Recurso provido em parte apenas para reconhecer o deferimento tácito da justiça gratuita. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.329723-3/001, Relator(a): Des.(a) Moacyr Lobato, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 13/03/2024, publicação da súmula em 14/03/2024)

De mais a mais, razão assiste ao Oficial Registral no que tange à necessidade de anuência dos confrontantes Maria José Ferreira, Gilberto Vianini, Ricardo Nascimento, Tatiane Aparecida de Paiva e RCMEX Comunicação LTDA, pois, não há nos autos comprovação suficiente de que a retificação pretendida pela parte autora/apelante, realmente, não afetaria os imóveis desses, até porque, trata-se de retificação da totalidade do imóvel.

Vale acrescentar que, a Recomendação 41 do CNJ, corrobora a tese de necessidade da anuência formal de todos os confrontantes em casos como o dos autos, eis que, nela consta expressamente que somente será dispensada a anuência dos confrontantes nas hipóteses dos §§ 3º e 4º, do artigo 176, da Lei de Registros Públicos, conservando-se a obrigatoriedade na hipótese da retificação que implicar na inserção ou alteração de medida perimetral, resultando ou não alteração de área. Veja-se:

Art. 1º. RECOMENDAR aos registradores de imóveis que, nas retificações previstas no art. 213 da Lei 6.015/73, provenientes de georreferenciamento de que trata a Lei Federal n. 10.267/2001, dispensem a

anuência dos confrontantes nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações, nos termos no art. 176, §§ 3º e 4º, c/c o § 13 da Lei 6.015/73, alterada pela Lei n. 13.838, de 4 de junho de 2019.

Portanto, considerando todo o acima exposto, entendo que a sentença de 1º grau não merece reparos, devendo ser mantida na íntegra como proferida.

Com tais considerações, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo incólume a sentença hostilizada.

Custas, inclusive, recursais pela parte apelante.

Sem honorários sucumbenciais, pois o procedimento é de jurisdição voluntária.

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

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"