

Processo: 1.0000.24.171801-4/001
Relator: Des.(a) Marcelo Rodrigues
Relator do Acórdão: Des.(a) Marcelo Rodrigues
Data do Julgamento: 19/09/2024
Data da Publicação: 23/09/2024

Apelação cível - Procedimento de dúvida - Registro de imóveis - Retificação de área - Planta e memorial descritivos - Ausência de descrição dos nomes dos confinantes nos imóveis lindeiros - Necessidade - Art. 225, da Lei dos Registros Públicos - Art. 787 e 788, do Provimento 93, de 2020 - Apelação a que se nega provimento.

1. Nos termos do art. 225, da Lei 6.015, de 1973, tal como se vê em vigor, os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes.

2. Na retificação administrativa do registro de imóvel o memorial descritivo e a planta devem conter a identificação dos proprietários confrontantes nos respectivos imóveis confinantes, não bastando apenas sua anuência à pretensão do interessado.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.171801-4/001 - COMARCA DE BELO VALE - APELANTE(S): JOSE RENATO ALVES HENRIQUES, JOSÉ RENATO ALVES HENRIQUES - APELADO(A)(S): SABRINA DIAS DE OLIVEIRA - INTERESSADO(A)(S): MINISTÉRIO PÚBLICO - MPMG

A C Ó R D ã O

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, à unanimidade, em negar provimento ao recurso.

DES. MARCELO RODRIGUES
PRESIDENTE E RELATOR

Desembargador MARCELO RODRIGUES
RELATOR
V O T O

Cuida-se de apelação interposta por José Renato Alves Henriques em face da sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial Registrador do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Vale.

Em suas razões de recurso, o apelante alega que as exigências do Oficial Registrador não merecem perdurar.

Discorre que apresentou planta e memorial descritivo do imóvel objeto de retificação administrativa, e que não há necessidade de indicação dos nomes dos confrontantes no memorial, considerando-se que todos assinaram tanto o memorial quanto a planta, conforme documentos juntados.

Sustenta que nem o Código de Processo Civil, nem a Lei dos Registros Públicos estabelecem a forma como os trabalhos técnicos devem ser apresentados, e que a retificação não encerra coisa julgada, podendo ser refeita a qualquer tempo.

Aponta que a planta e memorial foram, inclusive, validados pelo poder público Municipal, e que as há a correta qualificação e identificação da confrontação no segmento correspondente a cada um, com expressa anuência ao final dos confrontantes.

Pugna pela reforma da sentença para improcedência da dúvida.

Preparo do recurso regular.

Contrarrazões apresentadas pelo Oficial Registrador.

Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça à ordem 44.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhecimento do recurso.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial Registrador do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Vale.

Conforme se extrai dos autos, o apelante apresentou requerimento para retificação da área de imóvel de sua propriedade.

Dentre as exigências formuladas pelo Oficial Registrador, o apelante não concordou com apenas uma, assim descrita na nota de exigência:

1) Retificar o memorial descritivo para constar a indicação expressa dos confrontantes no teor da descrição, nos pontos em que fazem divisa com o imóvel retificando, nos termos exigidos pelo art. 788, IV do Provimento 93/CGJMG/2020 e arts. 213, II, §1º e 225 da Lei 6.015/73 (...)

Ressalta-se que os nomes dos confrontantes e pontos de confrontação existentes entre os imóveis de propriedade destes e o objeto da retificação foram inseridos após o texto impresso firmado pelo responsável técnico e requerente. Os dados referentes aos nomes, pontos limítrofes e identificação dos imóveis confrontantes foram apostos à caneta, tanto no memorial descritivo quanto na planta, o que pode gerar dúvida quanto à anuência inequívoca dos confrontantes. A inserção de dados manuscritos nos documentos originalmente impressos, compromete a lisura documental e coloca em dúvida o modo e tempo, se estes foram inseridos antes ou após a aposição das assinaturas dos responsáveis pela indicação dos verdadeiros confrontantes do imóvel. Sendo assim, o modo como apresentados os trabalhos pode dar ensejo ao questionamento do compromisso e responsabilidade pela indicação dos confrontantes.

Em que pese a irresignação do apelante, não há como afastar a exigência do Oficial Registrador.

Conforme expressamente descrito na nota devolutiva, a exigência encontra amparo na legislação de regência, especialmente os art. 225, da Lei dos Registros Públicos, art. 715, 787 e 788, do Provimento 93, de 2020:

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

Art. 787. São requisitos da matrícula:

I - o número de ordem, que seguirá ao infinito;

II - a data;

III - a identificação e a caracterização do imóvel;

IV - o nome e a qualificação do proprietário;

V - o número do registro anterior ou, tratando-se de imóvel oriundo de loteamento, o número do registro ou inscrição do loteamento, ou, ainda, tratando-se de imóvel oriundo de condomínio edilício, o número do registro ou inscrição do condomínio.

Art. 788. A identificação e a caracterização do imóvel compreendem:

I - se urbano:

- a) o número do lote e da quadra, se houver;
- b) o nome do logradouro para o qual faz frente;
- c) o número no logradouro, quando se tratar de prédio;
- d) o bairro;
- e) a designação cadastral, se houver;

II - se rural:

- a) a denominação;
- b) o código do imóvel e os dados constantes do CCIR;

III - a localização (distrito, município);

IV - as características e confrontações, inadmitidas expressões genéricas tais como "com quem de direito" ou "com sucessores de determinadas pessoas", dentre outras;

V - a área do imóvel em metros quadrados ou hectares.)

Notadamente, pelo princípio da especialidade objetiva, o memorial descritivo deve ser o mais

completo possível, indicando não só as medidas (azimute) para identificação da poligonal do imóvel, mas também os nomes dos confrontantes.

Assim, a menção aos confrontantes ou apenas sua anuência ao final do memorial não cumpre com os requisitos dispostos nas normas acima citadas.

Sobre o tema, discorro em obra de minha autoria:

Especialidade objetiva - compreende a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro. Base legal: art. 176, § 1º, n. 3, c.c. art. 225, ambos da Lei 6.015, de 1973.

(RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Tratado de registros públicos e direito notarial. 5ª ed. São Paulo: Editora JusPodivm. 2023, p. 594)

Ainda, sobre os requisitos da matrícula, anoto:

A matrícula inicia-se com a descrição do imóvel, com seus característicos, limites, confrontações e área, seguindo-se a essa descrição minuciosa os lançamentos dos atos que lhe digam respeito e a descrição dos sujeitos a tais atos relacionados. (obra cit., pág. 600)

Nesse sentido, verifica-se que, havendo possibilidade de identificação de todos os confrontantes, o memorial descritivo e a planta devem conter seus nomes nos respectivos locais de identificação de cada imóvel confinante, não cabendo apenas a anuência à descrição que não traz, detalhadamente, a identificação nominal em seus respectivos imóveis.

Logo, tem pertinência a exigência de se adequar o memorial e a planta à perfeita caracterização dos confrontantes nos imóveis confinantes.

À luz desses fundamentos, nego provimento ao recurso.

Custas pelo apelante.

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO - De acordo com o(a) Relator(a).

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

SÚMULA: "NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO"