

Processo: 1.0000.24.043211-2/001
Relator: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Relator do Acórdão: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Data do Julgamento: 17/07/2024
Data da Publicação: 18/07/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - PROCEDIMENTO - RETIFICAÇÃO DE IMÓVEL RURAL - REQUISITOS - ARTS. 212 E 213, DA LEI 6.015/73 - ART. 891, DO PROVIMENTO CONJUNTO 93/2020 - IMPOSSIBILIDADE - AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES - RECOMENDAÇÃO 41 DO CNJ - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA É MEDIDA QUE SE IMPÕE.

- Os arts. 212 e 213, da Lei nº 6.015/73, estabelecem as hipóteses de retificação de registro e averbação de imóveis, por meio de procedimento administrativo.

- A retificação da área prevista pelo art. 213, inciso I, alínea "c", bem como, aquela contida pelo inciso II, devem observar os parâmetros da razoabilidade, haja vista que o acréscimo que resulte na alteração da área deve corresponder a realidade fática, resguardados os interesses de terceiros pela anuência dos confrontantes.

- O tema resta pacificado conforme Recomendação 41 do CNJ, o qual salienta a imperatividade da anuência dos confrontantes para a realização do procedimento de retificação.

- Ausente o requisito previsto no art. 213, da Lei 6.015/73, e art. 891, do Provimento Conjunto 93/2020, não há que se falar na reforma da sentença.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.043211-2/001 - COMARCA DE CARMÓPOLIS DE MINAS - APELANTE(S): ROBERTO DA SILVA FERREIRA - APELADO(A)(S): MINISTÉRIO PÚBLICO - MPMG - INTERESSADO(A)(S): CARLOS HENRIQUE MELO RUIVO OFICIAL(A) DO CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARMÓPOLIS

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, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA
RELATOR

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por ROBERTO DA SILVA FERREIRA, contra sentença de ordem nº 32, proferida pela MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Carmópolis de Minas, Dr. Fábio Gabriel Magrini Alves, que, nos autos do procedimento de suscitação de dúvida manejada pelo OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA CARMÓPOLIS DE MINAS, julgou procedente a dúvida, nos seguintes termos:

Ante o exposto, e por tudo o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE a "dúvida suscitada" para determinar que o Oficial de Registro de Imóvel desta Comarca se abstenha de proceder a retificação de área do imóvel objeto da matrícula nº 6.319, livro 2, oriunda da transcrição nº 37.187, livro 3-AH, do CRI de Oliveira, referente ao imóvel com área de 6,96,96ha.

Em consequência, resolvo o mérito na forma do artigo 487, I, do Código de Processo Civil.

Custas pelo suscitado, nos termos do artigo 207 da Lei 6.015/73.

Cientifique-se deste decisum o Sr. Oficial do Registro de Imóveis desta Comarca.

Intimem-se o suscitado e o Ministério Público.

Transitada, arquivem-se os autos com a devida baixa.

Publique-se. Registre-se. Intime-se. Cumpra-se.

Em suas razões recursais (doc. de ordem 40), pugna pela reforma da sentença ao argumento de que: a) o magistrado primevo deixou de observar as disposições dos arts. 212 e 213, da Lei 6.015/73, bem como, do art. 891, §§1º e 2º, do Provimento Conjunto 93/2020, eis que o suplicante teria apresentado as informações que implicam na possibilidade da retificação; b) uma vez preenchidos os requisitos do art.891, §2º, do Provimento Conjunto 93/2020, não há limites de aumento ou redução da mensuração de área para a retificação; c) a exigência para que o apelante demonstre a origem do erro na metragem do imóvel adquirido mostra-se desarrazoado e consiste em exigência diabólica; d) não houve o cumprimento das exigências feitas pelo oficial registrador, pela absoluta impossibilidade de satisfazer tais reivindicações.

Ao final, requer:

Ante o exposto, e mais pelas razões que este Egrégio Tribunal saberá lançar sobre o tema, requer-se o provimento do presente recurso, reconhecendo que o suscitado atende perfeitamente o disposto nos artigos 212 e 213, da lei 6.015/73, e artigo 891 e seguintes do PROVIMENTO CONJUNTO Nº 93/2020, modificando a respeitosa sentença de primeiro grau, declarando a improcedência da dúvida suscitada, autorizando a devida correção da área do imóvel de propriedade do apelante, e determinando a retificação da área, conforme planta e memorial descritivo do terreno.

Preparo à ordem 42.

Sem contrarrazões, por falta de legitimidade recursal - ordem nº 44,

Parecer do Ministério Público pelo não provimento do recurso - ordem 49.

Relatados, tudo visto e examinado, DECIDO.

Recurso próprio, tempestivo e dispensado do preparo por litigar sob o amparo da assistência judiciária.

Da pretensão inicial, da defesa e dos atos processuais

Versam os autos sobre procedimento de suscitação de dúvida manejada pelo OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARMÓPOLIS DE MINAS, Sr. Carlos Henrique Melo Ruivo, a pedido de ROBERTO DA SILVA FERREIRA, em que pretende o esclarecimento da controvérsia acerca da necessidade ou não das exigências formuladas em nota devolutiva de 16/12/2022, para a prática do ato de registro de retificação de área descrita em ato de "Escritura Pública de Divisão Parcial, Individualização, Localização, retificação de área de imóvel rural", lavrada aos 24/02/2022, no 2º Tabelionato de Notas de Carmópolis de Minas, na qual pretende o suscitante a retificação da área de uma 6,96,96 ha. para uma área de 31,16,50 ha.

Impugnação à ordem 14.

Parecer do Ministério Público pela impossibilidade da retificação nos moldes apresentados pelo suscitante - ordem 30.

Irresignada, a parte interessada interpôs o presente recurso, pugnando pela reforma da sentença.

Feitas tais considerações, passo à análise das razões recursais.

MÉRITO

Da retificação

Verifica-se dos autos que a presente suscitação de dúvida foi realizada pelo OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARMÓPOLIS DE MINAS a requerimento de ROBERTO DA SILVA FERREIRA.

Pois bem.

De acordo com o art. 212, da Lei de Registros Públicos, tem-se 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".

Ato contínuo, estabelece o art. 213, da Lei n. 6.015, que:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

b) indicação ou atualização de confrontação;

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
 - f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
 - g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;
- 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.

Volvendo ao caso dos autos, verifica-se que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis concluiu que a área total medida é maior que a área registrada na matrícula, de modo que, se realizada a retificação, restaria caracterizada a aquisição indevida de propriedade, sendo fundamental, por óbvio, a dilação probatória acerca da legalidade e regularidade da área acrescida, o que é vedado na via administrativa adotada.

Verifica-se que a "Escritura Pública De Divisão Parcial, Individualização, Localização, retificação de imóvel rural " aponta gleba rural com 6,96,96ha, a ser retificada para 31,16,50ha (ordem nº 5), enquanto a matrícula do imóvel sob o nº 6.319, consta área de 6,96,96ha (ordem nº 17).

Por outro lado, não é possível identificar o modo como se deu o acréscimo da área, inexistindo registro ou averbações que configurem lastro probatório suficiente acerca da regularidade no aumento substancial da área, para que seja realizada a retificação.

Assim, ao meu ver, o caso dos autos não revela erro de registro, mas sim, de demarcação e delimitação da área do imóvel rural.

Nesse aspecto, o Provimento Conjunto 93/2020 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, senão vejamos:

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

É nítido, portanto, a imperiosidade formal da anuência dos confrontantes, nos moldes estabelecidos pelo Oficial na nota devolutiva (doc. de ordem 02).

Isso porque, da simples leitura da escritura pública (doc. de ordem 05) percebe-se que a área objeto da dúvida está "em comum com herdeiros de Luciano Pinto Ferreira, confrontando o comum com Maria Cândida Ferreira, Vicente Teodoro Ferreira, Geraldo Lauro, Maria Cândida Ferreira, Romeu Alves Costa, Juversino Costa", sendo imprescindível a anuência destes para que se proceda com a retificação.

Ressalte-se, ainda, que o disposto no §2º pressupõe o atendimento aos requisitos elencados no caput do art. 891, do Provimento Conjunto 93/2020, o que não se verifica in casu.

A propósito, a controvérsia dos autos resta pacificada quanto ao tema, por meio da Recomendação 41 do CNJ, a qual determina 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, in verbis:

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.

Nesse mesmo sentido, já admitiu este e. TJMG, veja-se:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - RETIFICAÇÃO DE REGISTRO - HIPÓTESES DO ART. 213, DA LEI Nº 6.015/73, NÃO VERIFICADA - PREJUÍZOS A TERCEIROS - ART. 214, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS - IMPOSSIBILIDADE - 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".

- No caso dos autos, uma vez que o pedido de retificação não tem respaldo no art. 213, da Lei de Registros Públicos, como também encontra óbice art. 214, da mesma lei, o qual estabelece que "a requerimento do interessado, poderá ser retificado o erro constante do registro, desde que tal retificação não acarrete prejuízo a terceiro", a sentença que julgou procedente a suscitação de dúvida, deverá ser mantida em sua integralidade. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.089708-4/001, Relator (a): Des. (a) Adriano de Mesquita Carneiro, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 05/07/2023, publicação da súmula em 11/07/2023)

Pelo exposto, entendo que não merece reparos a sentença de primeiro grau.

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

Custas pelo apelante.

Deixo de fixar honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, uma vez que não arbitrados na instância de origem, na forma da lei.

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

DES. MARCELO RODRIGUES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"