



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0443.13.003161-2/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 01/09/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 11/09/2015

Cidade: Nanuque

Estado: Minas Gerais

Relator: Geraldo Augusto de Almeida

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL - REGISTRO DE IMÓVEL - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA - RETIFICAÇÃO DE PARTE DA ÁREA E ABERTURA DE MATRÍCULA INDIVIDUAL - IMÓVEL OBJETO DE DESMEMBRAMENTO - INCERTEZA QUANTO À ÁREA REMANESCENTE E À ÁREA PERTENCENTE A CADA UM DOS PROPRIETÁRIOS - GEORREFERENCIAMENTO - NECESSIDADE - REGISTRO INDEVIDO - SENTENÇA MANTIDA. Tratando-se de imóvel cuja área original perfazia 199.95.00ha (cento e noventa e nove hectares e noventa e cinco ares), mas que fora objeto de diversas segregações, não sendo possível aferir qual a área remanescente e qual aquela pertencente a cada um dos proprietários confrontantes, obsta-se abertura de matrícula individual, como pretendido. De fato, sendo indispensável a regularização de toda a área constante da matrícula em questão, definindo-se os limites e confrontações dos imóveis resultantes do desmembramento, além da área remanescente, deve ser realizado prévio procedimento de georreferenciamento para, posteriormente, realizar-se o desmembramento pretendido.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0443.13.003161-2/001

Relator: Des.(a) Geraldo Augusto

Relator do Acórdão: Des.(a) Geraldo Augusto

Data do Julgamento: 01/09/2015

Data da Publicação: 11/09/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - REGISTRO DE IMÓVEL - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA - RETIFICAÇÃO DE PARTE DA ÁREA E ABERTURA DE MATRÍCULA INDIVIDUAL - IMÓVEL OBJETO DE DESMEMBRAMENTO - INCERTEZA QUANTO À ÁREA REMANESCENTE E À ÁREA PERTENCENTE A CADA UM DOS PROPRIETÁRIOS - GEORREFERENCIAMENTO - NECESSIDADE - REGISTRO INDEVIDO - SENTENÇA MANTIDA.

Tratando-se de imóvel cuja área original perfazia 199.95.00ha (cento e noventa e nove hectares e noventa e cinco ares), mas que fora objeto de diversas segregações, não sendo possível aferir qual a área remanescente e qual aquela pertencente a cada um dos proprietários confrontantes, obsta-se abertura de matrícula individual, como pretendido.

De fato, sendo indispensável a regularização de toda a área constante da matrícula em questão, definindo-se os limites e confrontações dos imóveis resultantes do desmembramento, além da área remanescente,

deve ser realizado prévio procedimento de georreferenciamento para, posteriormente, realizar-se o desmembramento pretendido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0443.13.003161-2/001 - COMARCA DE NANUQUE - APELANTE(S): JOÃO RIBEIRO BORGES REPRESENTADO(A)(S) POR SEUS HERDEIROS JOÃO DA SILVA BORGES E ZILMA DA SILVA BORGES - APELADO(A)(S): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 1ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. GERALDO AUGUSTO DE ALMEIDA, RELATOR.

DES. GERALDO AUGUSTO DE ALMEIDA (RELATOR)

VOTO

Conhece-se do recurso, presentes os requisitos à sua admissibilidade.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença (fl.37) que, nos autos da Suscitação de Dúvida apresentada pelo Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Nanuque/MG, determinou que este se abstenha de proceder à retificação postulada pelo Sr. João Ribeiro Borges, parte interessada, salvo se este cumprir com as obrigações constantes da nota de devolução.

Inconformado, recorreu o Sr. João Ribeiro Borges às fls.47/52 alegando, em síntese, que antes de adquirir o imóvel, solicitou perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nanuque/MG uma Certidão de Ônus Reais da área que estava adquirindo e, de posse desta, lavrou a Escritura de Compra e Venda do imóvel, emitida pelo referido Cartório. Afirma que na citada Certidão não constava nenhuma informação irregular ou de que o imóvel fosse adquirido em condomínio. Argumenta que, ao emitir a Certidão de Ônus Reais, o Cartório estava induzindo o apelante ao erro, tendo em vista que esta comprova se o imóvel está livre e desembaraçado, e se ele pode ser adquirido ou aceito com garantia e tranqüilidade. Aduz existir previsão legal para abertura de matrícula única, conforme prescreve o art.235 da Lei nº6.015/73. Sustenta que no Provimento Interno do TJMG nº260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça aos serviços notariais e de registro, existe previsão de que a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento, será feita com anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas (art. 1.012), o que restou comprovado nos autos. Assim, conclui ser possível a individualização da matrícula do imóvel em questão, tendo em vista o atendimento aos requisitos da Lei de Registros Públicos e às exigências descritas no Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

Contrarrazões pelo desprovimento do recurso (fls.54/58).

Manifestação da d. Procuradoria Geral de Justiça pelo conhecimento e desprovimento do recurso (fls.69/70).

É o relatório.

Examina-se o recurso.

Da análise dos autos, verifica-se que o Sr. João Ribeiro Borges e sua esposa, proprietários da área de 14.28.21 ha (quatorze hectares, vinte e oito ares e vinte e um centiares), denominada "Fazenda São Luiz", no Município de Nanuque/MG, conforme registro nº 11, da matrícula nº 2.116, Livro nº 02 - Registro Geral (fls.05/06), apresentaram perante o Cartório de Registro de Imóveis requerimento para que fosse retificada parte de sua área e aberta matrícula individual.

Segundo alegam, não consta da matrícula nenhuma medida perimétrica do imóvel, não havendo segurança jurídica para o registro, bem como não atendendo ao disposto nos artigos 176 e 225 da Lei nº 6.015/73. Afirmam, ainda, que fora efetuado levantamento topográfico do terreno, o qual comprovou a área de 14.28.21ha (quatorze hectares, vinte e oito ares e vinte e um centiares), e não houve qualquer investida em áreas de terrenos vizinhos, consoante anuência na planta e memorial descritivo de todos os atuais proprietários dos imóveis lindeiros.

Ocorre que o pedido foi negado pelo Oficial do Registro de Imóveis, conforme Nota de Devolução acostada às fls.18/19, ao fundamento de que o imóvel sofreu diversas segregações, sendo incerta a área remanescente, e sem a apuração desta, da área pertencente a cada um dos condôminos e a inclusão das poligonais do imóvel, não há como proceder-se ao desmembramento requerido. Argumentou, ainda, que os requerentes visam à regularização apenas de uma parte do imóvel constante da matrícula e, para que o requerimento seja atendido, é necessário que se faça a regularização de toda a área constante da matrícula em questão, para só então, se for o caso, proceder-se ao desmembramento da fração pertencente aos requerentes.

Diante da recusa do Oficial, foi requerida a apresentação da presente Suscitação de Dúvida.

Com a detida análise dos autos, constata-se que razão não assiste ao apelante, devendo ser mantida a sentença recorrida.

De fato, conforme se extrai da matrícula nº 2.116, acostada às fls.05/06, o imóvel ali registrado originalmente possuía área total de 199.95.00ha (cento e noventa e nove hectares e noventa e cinco ares), mas sofreu diversas segregações, não sendo possível aferir qual a área remanescente. Além disso, não há comprovação quanto à área pertencente a cada um dos proprietários confrontantes, o que também impede a abertura de matrícula individual, como pretendido.

Como bem ensina o Desembargador Marcelo Rodrigues:

"Quando o registro da escritura de compra e venda importar na criação de nova unidade imobiliária por desmembramento, a descrição deve conter as correspondentes medidas tabulares no registro de origem. Verificado que este se acha desfigurado em razão de destaques anteriores sem indicação da localização das áreas desmembradas, impõe-se o procedimento bilateral de retificação para a necessária correção do registro mediante a apuração do remanescente, sem o que a providência do novo registro se mostrará inviável. Nessa situação, em razão dos sucessivos desmembramentos, incerto torna-se o imóvel remanescente, mostrando-se indispensável a retificação a fim de que se apure a área que sobejou após os destaques dentro do todo originário (art.176, §1º, II, 3, LRP)." (Tratado de Registros Públicos e Direito Notarial. São Paulo: Atlas, 2014, p.180).

Com efeito, o pedido de desmembramento de matrícula deve vir acompanhado não apenas do memorial descritivo da parte do imóvel a ser desmembrada, mas também do memorial descritivo da parte remanescente, sob pena de se vulnerar o princípio da especialidade, segundo o qual cumpre "que toda inscrição recaia sobre um objeto precisamente individuado" (CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1992, p.243).

Pelo exposto, sendo indispensável a regularização de toda a área constante da matrícula em questão, definindo-se os limites e confrontações dos imóveis resultantes do desmembramento, além da área remanescente, deve ser realizado prévio procedimento de georreferenciamento para, posteriormente, realizar-se o desmembramento pretendido.

Com tais razões, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo-se a d. sentença recorrida.

DESA. VANESSA VERDOLIM HUDSON ANDRADE (REVISORA) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ARMANDO FREIRE - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO"