Dados Básicos

Fonte: 1.0686.13.014065-6/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 27/10/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 06/11/2015

Cidade: Teófilo Otôni

Estado: Minas Gerais

Relator: Alberto Vilas Boas

Ementa

REGISTROS PÚBLICOS. AÇÃO DE UNIFICAÇÃO, RETIFICAÇÃO E DESDOBRO DE ÁREA RURAL. IMPOSSIBILIDADE. ÁREAS PERTENCENTES A PROPRIETÁRIOS DIVERSOS. OFENSA AO ART. 234, DA LEI 6.015/1973. - Considerando que o art. 234 da Lei nº 6.015/73 exige como requisito para unificação de matrículas autônomas que os imóveis contíguos pertençam ao mesmo proprietário, não é possível excepcionar a norma para permitir a unificação de imóveis com proprietários diversos.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0686.13.014065-6/001

Relator: Des.(a) Alberto Vilas Boas

Relator do Acórdão: Des.(a) Alberto Vilas Boas

Data do Julgamento: 27/10/2015

Data da Publicação: 06/11/2015

EMENTA: REGISTROS PÚBLICOS. AÇÃO DE UNIFICAÇÃO, RETIFICAÇÃO E DESDOBRO DE ÁREA RURAL. IMPOSSIBILIDADE. ÁREAS PERTENCENTES A PROPRIETÁRIOS DIVERSOS. OFENSA AO ART. 234, DA LEI 6.015/1973.

- Considerando que o art. 234 da Lei nº 6.015/73 exige como requisito para unificação de matrículas autônomas que os imóveis contíguos pertençam ao mesmo proprietário, não é possível excepcionar a norma para permitir a unificação de imóveis com proprietários diversos.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0686.13.014065-6/001 - COMARCA DE TEÓFILO OTÔNI - APELANTE(S): MARGARETH LAENDER RODRIGUES, COLMAR LAENDER E OUTRO(A)(S), MARIA ALICE PEREIRA LAENDER, LUCIANO RAMOS LAUAR DE CASTRO, FRANCISCO EDUARDO ABRANTES, NILCEIA LAENDER DE CASTRO E SEU MARIDO, ELIZABETH LUZIA LAENDER ABRANTES E SEU MARIDO

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.

DES. ALBERTO VILAS BOAS, RELATOR

O DES. ALBERTO VILAS BOAS (RELATOR)

VOTO

Conheço do recurso.

Cuida-se de ação ajuizada por Luciano Ramos Lauar de Castro e outros com o intuito de obter unificação, retificação e desdobro de área rural da qual são proprietários.

Após regular contraditório, o pedido foi julgado improcedente, veredito com o qual não se conformam os autores.

Os recorrentes afirmam que a Fazenda Santana - imóvel em relação a qual deseja-se a unificação - trata-se de propriedade familiar, única, em regime de condomínio, pertencente a Colmar Laender e suas filhas.

Alegam que deve ser resguardado o direito de todos os co-proprietários na manutenção do condomínio e da necessária unificação das matrículas, como forma de garantir o exercício pleno do direito de propriedade.

Sustentam que a unificação é de suma importância para fins de alienação do imóvel por preço justo e que inexiste qualquer óbice a esta postulação.

Pugnam, por conseguinte, pela interpretação extensiva do art. 234 da Lei 6.015/1973 e aduzem que em casos análogos ao que por ora se apresenta deve-se primar pela autonomia da vontade.

Não assiste razão aos apelantes, *data venia*.

Com efeito, a Lei nº 6.015/73, dispõe que:

Art. 234. Quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.

Por certo, restou incontroverso que os imóveis pertencem a proprietários diversos e, com a devida *venia* aos recorrentes, não vejo razão alguma para realizar uma interpretação extensiva do referido dispositivo.

Nesse particular, a matéria referente a registros públicos deve sempre pautar-se pelo princípio da segurança jurídica, sendo certo que, no caso em comento, inexiste previsão legal que autorize a pretensão dos autores.

Ao que me parece, se a lei expressamente exige como requisito para se admitir a unificação que os imóveis pertençam ao mesmo proprietário, não há que se falar em razoabilidade na interpretação que permita unificar imóveis de proprietários diversos, como alega o recorrente. A razoabilidade não pode ser invocada para modificar o sentido da lei quando é certo que os imóveis, para fins de unificação, devem pertencer ao mesmo proprietário.

A regra é muito clara e não enseja interpretações diversas, mormente considerando que os argumentos apresentados pelos autores não justificam excepcionar a norma.

A propósito, vale transcrever as considerações feitas pelo Juiz a quo com as quais comungo:

Ocorre que, nos moldes da melhor doutrina, abaixo colacionado, resta evidenciado o equívoco argumentativo na inicial, tendo em vista a impossibilidade de unificação de matrículas de imóveis pertencentes a mais de uma pessoa, como *in casu:*

Contiguidade de área e titularidade dominial homogênea são condições básicas para o registro de fusões. O exercício deste direito decorre da propriedade. (...) Todos os títulos a unificar devem estar registrados sob o mesmo proprietário. (CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos comentada. 17ª ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 519/520).

Assim, carecem de razão os requerentes quando buscam uma interpretação extensiva do disposto no art. 234 da LRP.

Ainda que se permitisse, excepcionalmente, a aplicação deste dispositivo legal no vertente caso, os requerentes não fizeram a mínima prova acerca da alegada exploração conjunta e integral da propriedade, a fim de robustecer o entendimento em torno da existência de condomínio entre eles. (f.119-v)

Fundado nessas considerações, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, pelos apelantes.

DES. WASHINGTON FERREIRA (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GERALDO AUGUSTO DE ALMEIDA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: “NEGARAM PROVIMENTO."