

Processo: 1.0000.19.110149-2/001
Relator: Des.(a) Geraldo Augusto
Relator do Acórdão: Des.(a) Geraldo Augusto
Data do Julgamento: 18/05/0021
Data da Publicação: 19/05/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA - RIO PÚBLICO - CONFRONTANTE - ESTADO DE MINAS GERAIS - AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO - ÁREA RESERVADA - INOBSERVÂNCIA - REGISTRO INDEVIDO - RECURSO DESPROVIDO

É possível a retificação de registro de imóvel, ainda que implique em acréscimo substancial de área, desde que demonstrada a discrepância por profissional habilitado e houver concordância por parte dos confrontantes, de acordo com a Lei 6.015/73.

Nos termos dos arts. 2º, 29 e 31, do Código de Águas (Decreto nº 24.643/34), são águas públicas de uso comum os rios navegáveis, cuja titularidade do direito real pertence aos Estados quando percorram parte dos territórios de dois ou mais Municípios, tratando-se de terreno reservado até a "distância de 15 metros para a parte de terra, contados desde o ponto médio das enchentes ordinárias".

Não merece prosperar a pretensão de retificação da área de imóvel na respectiva matrícula, na hipótese em que o imóvel particular confronta com Rio Público e a documentação apresentada não observa a área reservada, de titularidade do Estado, ou não havendo notificação do ente público, confrontante autônomo, acerca da alteração pretendida.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.19.110149-2/001 - COMARCA DE BELO VALE - APELANTE(S): ELVINA BERLINA BRAGA REZENDE E OUTRO(A)(S), MORACI FERNANDES REZENDE - APELADO(A)(S): SABRINA DIAS DE OLIVEIRA OFICIAL(A) DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO VALE

A C Ó R D ã O

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
RELATOR.

DES. GERALDO AUGUSTO (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença (págs. 58/61 - doc. único) que, nos autos da Suscitação de Dúvida apresentada pela OFICIALA DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BELO VALE/MG, em decorrência de requerimento aviado por MORACI FERNANDES REZENDE, julgou procedente a dúvida, para determinar que o interessado apresente novo levantamento topográfico e memorial descritivo do imóvel, contendo a menção ao distanciamento de 15 (quinze) metros, garantindo-se o terreno reservado.

Inconformados recorrem Moraci Fernandes Rezende e Elvina Berlina Braga Rezende, aduzindo que houve o registro do imóvel considerando-se o eixo do Rio Paraopeba como ponto de confrontação de divisas, então, não haveria razão para que a Oficiala adote posicionamento diverso por ocasião da retificação solicitada. Afirma que o colendo STJ, em decisão no RESP 637726, em caso idêntico, enfatizou que "mesmo que fosse demonstrada a navegabilidade do Rio Cabuçu de Cima, a indenização das áreas marginais não poderia ser afastada, eis que comprovada a titularidade da área através da matrícula do imóvel no cartório de registro de imóveis.". Afirmam que comprovaram nos autos a titularidade do imóvel, registrada sua divisa até o Rio Paraopeba, por este acima, não se justificando a perda gratuita de 15 (quinze) metros da margem. Aduz que não há razão em se considerar o eixo do rio Paraopeba para determinada pessoa, cuja propriedade confronta com o citado rio, e não o fazê-lo no caso do embargante. Por fim, pugna pelo provimento do recurso, para que se determine o registro nos moldes pretendidos.

Contrarrazões, em síntese, pelo desprovimento do recurso (págs. 114/117).

Parecer da d. Procuradoria de Justiça, também, pelo desprovimento do recurso (págs. 144/147).

Vieram os autos após redistribuição (págs. 235/239).

É o relatório.

Conhece-se do recurso, presentes os requisitos de admissibilidade necessários.

Depreende-se dos autos que o Sr. Moraci Fernandes Rezende e sua esposa, proprietários da área de 60,50 ha, denominada "BAÚ", no Município de Belo Vale/MG, conforme matrícula nº 5958 do Livro 2RG do Registro Geral (pág. 49), apresentaram, perante o Cartório de Registro de Imóveis, requerimento para que fosse retificada a área do imóvel, com base em novo levantamento topográfico realizado (págs. 21/33).

Afirmaram que a nova análise do terreno constatou que sua área é, na realidade, de 63,6552 ha, e que não houve qualquer investida em áreas de terrenos vizinhos, consoante anuência na planta e memorial descritivo de todos os atuais proprietários dos imóveis lindeiros, com as suas respectivas firmas reconhecidas em cartório.

Ocorre que o pedido foi negado pela Oficiala do Registro de Imóveis, conforme Nota de Devolução acostada às págs. 16/17, sob o fundamento de que, havendo confrontação do imóvel com o Rio Paraopeba, deve-se observar o que consta do Manual Técnico de Limites e Confrontações do INCRA, já que, por se tratar de propriedade do Estado, o rio é considerado confrontante autônomo. Diante disso, destacou a necessidade de que haja correção do levantamento da confrontação do imóvel com o Rio Paraopeba, que foi realizado no eixo do rio, como se se tratasse de curso d'água particular, para observar o distanciamento de 15 metros entre a margem e o polígono do imóvel particular, ou, alternativamente, para que haja manifestação do Estado de Minas Gerais, em razão de seu interesse como confrontante, nos termos do art. 213, II do Provimento 260/CGJIVIG/2013.

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 aos apelantes, devendo ser mantida a sentença recorrida.

Dispõe o Código de Águas (Decreto nº 24.643/34):

"Art. 2º São águas públicas de uso comum:

- a) os mares territoriais, nos mesmos incluídos os golfos, baías, enseadas e portos;
- b) as correntes, canais, lagos e lagoas navegáveis ou flutuáveis;
- c) as correntes de que se façam estas águas;
- d) as fontes e reservatórios públicos;
- e) as nascentes quando forem de tal modo consideráveis que, por si só, constituam o caput fluminis;
- f) os braços de quaisquer correntes públicas, desde que os mesmos influam na navegabilidade ou flutuabilidade.

(...)

"Art. 14. Os terrenos reservados são os que banhados pelas correntes navegáveis, fora do alcance das marés, vão até a distância de 15 metros para a parte de terra, contados desde o ponto médio das enchentes ordinárias.

(...)

Art. 29. As águas públicas de uso comum, bem como o seu álveo, pertencem:

(...)

II - Aos Estados:

- a) quando sirvam de limites a dois ou mais Municípios;
- b) quando percorram parte dos territórios de dois ou mais Municípios."

(...)

Art. 31. Pertencem aos Estados os terrenos reservados às margens das correntes e lagos navegáveis, se, por algum título, não forem do domínio federal, municipal ou particular.

Parágrafo único. Esse domínio sofre idênticas limitações às de que trata o art. 29.

Como se extrai dos documentos anexos aos autos, mormente o memorial descritivo e matrícula (docs. 23/33 e 49), o imóvel em questão confronta com o rio Paraopeba, sendo que na nova medição apresentada, consta como limite do imóvel o eixo do referido rio, ao invés do leito, como se águas particulares fossem.

Entretanto, como bem destacou a Oficiala Suscitante, o Rio Paraopeba é navegável, de domínio público, a teor da legislação supratranscrita, e abrange 48 (quarenta e oito) Municípios do Estado de Minas Gerais.

Nos termos da legislação acima, constitui-se como rio público, detendo o Estado de Minas Gerais a titularidade de direito real sobre as referidas águas.

De acordo com o art. 213, II da Lei 6.015/73:

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

(...)

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."

Verifica-se que é imprescindível para a retificação da área do imóvel, a anuência dos confrontantes, que devem assinar, juntamente com o profissional legalmente habilitado, o memorial descritivo, ou serem notificados.

Não podem restar dúvidas quanto à concordância dos interessados que fazem divisa com a área objeto de retificação.

É imprescindível, portanto, no caso concreto, a alteração da documentação apresentada a registro (levantamento topográfico e memorial descritivo), respeitando-se o distanciamento de 15 (quinze) metros entre a margem e o polígono do imóvel particular (terreno particular), observando-se o terreno reservado, ou a prévia manifestação do Estado de Minas Gerais, confrontante autônomo, acerca da retificação pretendida.

Registra-se que a negativa de acesso dos documentos ao fólio embasou-se, ainda, nas disposições contidas no item 4.2.1.8 do Manual Técnico de Limites e Confrontações do INCRA e no Enunciado 32 do Colégio Registral Imobiliário do Estado de Minas Gerais.

Eventuais registros ou retificações realizadas, em outros casos, pelo respectivo Cartório de Registro de Imóveis, sem observância das normas e circunstâncias acima mencionadas, não podem constituir fundamento para que os apelantes não se submetam à legislação regente e, portanto, não justificam a alteração indevida, nos moldes pretendidos, sem prévia anuência do Estado.

Com tais razões, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo-se a d. sentença recorrida, por estes e por seus próprios fundamentos.

Sem honorários.

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

DES. ALBERTO VILAS BOAS - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"