



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.102428-2/001
Relator: Des.(a) Moacyr Lobato
Relator do Acórdão: Des.(a) Moacyr Lobato
Data do Julgamento: 23/11/2023
Data da Publicação: 27/11/2023

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECUSA. ÁREA MENOR DESTACADA DE ÁREA MAIOR. ABERTURA DE NOVA MATRÍCULA PARA O IMÓVEL MENOR. IMÓVEL MAIOR. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. APURAÇÃO DE REMANESCENTE. NECESSIDADE. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES. RECURSO DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.

- A atividade registral imobiliária se norteia, dentre outros, pelo princípio específico da especialidade objetiva, consubstanciada na exigência da plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro, consoante previsão contida no artigo 715, IV, do Provimento Conjunto TJMG 93/2020.

- Em decorrência de destacamento de área menor do imóvel, a matrícula originária torna-se imprecisa sob o aspecto quantitativo e qualitativo, não mais possuindo características que distinguem o imóvel remanescente daquele destacado, carecendo de qualificação completa, atual e correta.

- Correta a exigência no sentido de se retificar o registro do imóvel ou se proceder à estremação.

- A qualificação correta das partes deve constar na escritura pública de compra e venda de imóvel que se pretende registrar.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.102428-2/001 - COMARCA DE PIUMHI - APELANTE(S): MARIA MARCELINA CHAVES - APELADO(A)(S): MARCIO DA SILVEIRA CASSINI OFICIAL(A) DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PIUMHI-MG

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. MOACYR LOBATO
RELATOR

DES. MOACYR LOBATO (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação cível interposto por MARIA MARCELINA CHAVES contra a sentença de Ordem 15, integrada pela decisão de Ordem 24, ambas proferidas pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Piumhi que, nos autos do procedimento de suscitação de dúvida registral, requerido pelo OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE PIUMHI/MG, assim decidiu:

SENTENÇA:

"[...]

Posto isso, e por tudo mais que dos autos consta, nos termos do art. 487, I, do CPC, JULGO PROCEDENTE a Dúvida Suscitada para o fim de orientar V. Senhoria no sentido de não efetuar o Registro imobiliário da referida escritura pública de compra e venda.

Custas pelo Interessado, nos termos do artigo 135 do Provimento 260/CGJ/2013.

[...]."

DECISÃO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO:

"[...]

À vista do exposto, ACOLHO os embargos manejados, para complementar a sentença de Id 5619368187, acrescentando a fundamentação supra e modificar o dispositivo para o seguinte:

'JULGO parcialmente procedente a dúvida suscitada para o fim de orientar V. Senhoria no sentido de não efetuar o Registro imobiliário da referida escritura pública de compra e venda, antes do cumprimento das exigências, observada a base de recolhimento do ITBI'.

Custas à razão de 50% para a parte autora, nos termos do art. 207 da Lei 6.015/73 e art.161 do Provimento Conjunto 93/20. Sem honorários, ante a natureza da ação'.

[...]."

Em suas razões (Ordem 28) a apelante sustenta, em síntese, a necessidade de reforma da sentença, ao fundamento de que não procedem as exigências do Oficial de Registro de Imóveis de Piumhi/MG.

Aduz que a sentença entendeu que a escritura pública de compra e venda discutida visa regularizar um loteamento, o que não tem razão de ser, uma vez que na escritura discutida não existe qualquer loteamento que seja, muito menos lote sendo vendido, até porque se trata de um imóvel rural, não existindo qualquer loteamento dentro dele.

Esclarece que o cartorário justificou o pedido de retificação de área em razão de ter havido uma transferência de uma área de 70.365,00m², o que equivale a 7,03,65 ha, a qual foi descaracterizada e transformada em imóvel urbano, gerando uma nova matrícula de nº 34.876, conforme posto na petição inicial, de modo que a escritura de compra e venda, objeto desta suscitação de dúvida, estaria em desacordo com a matrícula do imóvel de nº 20.176, pois nela constou a área atualizada, qual seja, 54,14,63 há, em divergência com a certidão de registro do imóvel, em que consta a área total, sem o destacamento da área transformada em urbana, o que não tem razão de ser.

Assevera que foi realizada uma retificação de área na matrícula ora discutida, qual seja, matrícula 20.176 (Av.16), passando o imóvel rural a possuir uma área de 61,18,28 há, sendo que na averbação seguinte (Av.17), houve o destacamento de uma área de 70.365,00m², transformada em área urbana, que equivale a 7,03,65ha, que ganhou matrícula própria, de modo que, com isso, com um simples cálculo matemático (o qual poderia ser feito de ofício pelo cartorário), verifica-se que a área do imóvel passou para: 61,18,28 ha - 7,03,65 ha = 54,14,63 ha, que é justamente a área inserta na escritura de compra e venda objeto desta dúvida.

Alega que, por se tratar de registro que não modifica o perímetro do imóvel, ou seja, o imóvel permanece com as divisas e confrontações perimetrais inalteradas, cabe ao cartório, por se tratar de simples cálculo matemático, atender o que dispõe o artigo 213, inciso I, alínea "e", da Lei 6.015/73, não sendo aplicável o que determina o inciso II do referido artigo.

Afirma, por fim, que não há razão para que a escritura de compra e venda seja retificada para constar o estado civil da outorgante, eis que nele se fez menção que se declarou solteira, sendo prescindível tal alteração para segurança de que o estado civil da mesma permanece inalterado, o que se trata de um absurdo sem igual, pois a sua certidão demonstra que ela é solteira.

Pugna, por fim, pelo provimento do recurso e conseqüente reforma da sentença guerreada.

Contrarrazões à Ordem 34, pugna pelo desprovimento do recurso.

Recurso próprio e tempestivo, estando devidamente preparado.

Passo a decidir.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhecimento do recurso.

Colhe-se dos autos que a apelante apresentou junto ao Ofício de Registro de Imóveis de Piumhi a escritura pública de compra e venda, para fins de registro na matrícula do imóvel descrito na inicial.

Não obstante, o cartório expediu nota devolutiva no sentido de afirmar a necessidade de: (i) promover a retificação/atualização da área remanescente do imóvel constante da matrícula, eis que as divisas não mais coincidem com a realidade do imóvel; (ii) qualificar o estado civil da vendedora; (iii) adequar o valor do ITBI ao de venda do imóvel.

No entanto, a apelante apresentou impugnação ao pedido, e, permanecendo a controvérsia, o Oficial do Cartório suscitou o procedimento de dúvida, para que o Juízo Primevo pudesse solucionar a contenda.

Inicialmente, é necessário consignar sobre o que versa a Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos)

sobre essa espécie de procedimento judicial:

"Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - (revogado); (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - (revogado); (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

III - (revogado); (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

IV - (revogado); (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

V - o interessado possa satisfazê-la; ou (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

VI - caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 1º O procedimento da dúvida observará o seguinte: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - no Protocolo, o oficial anotar, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - após certificar a prenotação e a suscitação da dúvida no título, o oficial rubricará todas as suas folhas; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

IV - certificado o cumprimento do disposto no inciso III deste parágrafo, serão remetidos eletronicamente ao juízo competente as razões da dúvida e o título. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º A inobservância do disposto neste artigo ensejará a aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Como se sabe, o procedimento de suscitação de dúvida perante o Juízo competente para dirimir controvérsias acerca de registro público é de natureza administrativa e tem como objetivo verificar a validade da exigência feita pelo Oficial e não aceita pelo interessado.

Esses os fatos.

Conforme se infere do documento de Ordem 3, a escritura pública de compra e venda de imóvel rural discrimina o imóvel:

"[...]

1. Que é(são) senhor(a,es,as) e legítimo(a,s) possuidor(a,es,as), em comum com o OUTRORGADO(A,S) COMPRADOR(A,ES,AS), de uma sorte de terras, com a área total de 54,14,63ha (cinquenta e quatro hectares, quatorze ares e sessenta e três centiares) de campos, situada na Fazenda Turvo, no município de Capitólio -MG, dentro das seguintes divisas e confrontações: [...]

3. Que o(s) respectivo(s) título(s) de propriedade se encontra(m) registrado(s) no Livro 2 - Registro Geral - do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi-MG, na matrícula nº 20176;

[...]"

E o documento de Ordem 38, referente à Matrícula nº 20.176 do imóvel em questão, indica que o imóvel ali registrado originalmente possuía área total de 56,30 ha, tendo a averbação Av.16 retificado a área para constar que o total seria de 61,18,28 ha, sendo que, por meio da averbação Av.17, houve a descaracterização como área rural de 7,03,65 ha, que passou a ser área urbana, com abertura de nova matrícula de nº 34.876 (Ordem 39).

Em virtude de tal destacamento da área que passou a ser urbana, infere-se que, de fato, a matrícula originária não mais possui características que distinguem o imóvel remanescente, não possuindo uma qualificação completa, atual e correta, vindo a se tornar imprecisa tanto sob o aspecto quantitativo quanto qualitativo.

Nesse contexto, importante observar que a atividade registral imobiliária se norteia, dentre outros, pelo princípio específico da especialidade objetiva, consubstanciada na exigência da plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro, consoante previsão contida no art. 715, IV, do Provimento Conjunto TJMG 93/2020:

"Art. 715. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária devem visar, respeitada sempre a legalidade, à simplificação e viabilização da prática do ato registral, tendo em vista a preservação dos elementos essenciais do ato ou negócio jurídico, e se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º deste Provimento Conjunto e pelos específicos da atividade, tais como:

[...]

IV - da especialidade objetiva, a exigir a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro;

[...]."

Destarte, se existe omissão, imprecisão ou se o registro não exprime a verdade, a retificação deve ser feita pelo Oficial de Registro de Imóveis, após provocação pelo interessado, tal como previsto nos artigos 212 e 213 da Lei Federal nº 6.015/1973.

"Art. 212. 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.

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 georeferenciadas, 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.

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o

interessado para as vias ordinárias.

§ 7º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

§ 11. Independe de retificação:

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 10 (dez) anos;

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.

III - a adequação da descrição de imóvel urbano decorrente de transformação de coordenadas geodésicas entre os sistemas de georreferenciamento oficiais;

IV - a averbação do auto de demarcação urbanística e o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; e

V - o registro do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19 de dezembro de 1979, que esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 71 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

§ 16. Na retificação de que trata o inciso II do caput, serão considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada."

Em outras palavras, ainda que seja possível a retificação de área de ofício pelo Oficial do Registro, ou mediante requerimento do interessado, não se admite a tentativa de modificação do registro neste procedimento de dúvida, em desacordo aos ditames legais específicos que regem a matéria.

Desse modo, a controvérsia deverá ser dirimida pelas partes nas vias ordinárias, até mesmo para que sejam observados os princípios constitucionais da ampla defesa e contraditório.

Assim, não vislumbro a possibilidade de se discutir, em ação de suscitação de dúvida, a retificação da matrícula no que tange à área atualizada e aos limites e confrontações, tendo em vista não ser esta a via adequada, por se tratar de procedimento de natureza administrativa.

Com efeito, afigura-se correta a Nota de Exigência elaborada pelo Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi, pois o fracionamento do imóvel originário implicou em sua descaracterização, ocasionando, em consequência, inviabilidade de levar a registro a escritura pública de compra e venda da forma como pretendida.

Importante destacar que a questão relativa à nova área, limites e confrontações do imóvel, em razão do destacamento da área determinada de 7,03,65 ha, que passou a ser área urbana, com abertura de nova matrícula de nº 34.876 (Ordem 39), não é passível de discussão no procedimento de dúvida.

Por fim, no que tange à qualificação da vendedora, a despeito de não se questionar o seu estado civil em si, deve ser mantida a sentença em relação à determinação de que seja acrescida a informação de que o estado civil foi constatado mediante a apresentação da Certidão de Nascimento, o que está em conformidade com o artigo 183, inciso II, do Provimento Conjunto 93/2020.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Desse modo, a despeito de toda argumentação da apelante, tenho que seu pleito não prospera, motivo pelo qual deve ser mantida a sentença recorrida.

Mediante tais considerações, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo incólume a sentença.
Custas recursais, pela 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: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."