



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.23.160348-1/002  
**Relator:** Des.(a) José Augusto Lourenço dos Santos  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) José Augusto Lourenço dos Santos  
**Data do Julgamento:** 14/11/2024  
**Data da Publicação:** 22/11/2024

EMENTA: <APELAÇÃO CÍVEL - ALVARÁ JUDICIAL - REGULARIZAÇÃO DE REGISTRO - ESTREMAÇÃO DE DIVISAS - IMÓVEL RURAL - IMPOSSIBILIDADE. Não há cerceamento de defesa quando a prova pretendida não influenciar no julgamento da lide. A estremação é procedimento que visa a delimitar uma parte ideal de um imóvel, de modo que a situação jurídico-registral daquele bem passe a corresponder à sua realidade fática, com a anuência dos efetivos confrontantes da área a ser regularizada. Contudo, inexistindo prova pré-constituída de condomínio pro diviso com situação consolidada (posse de, no mínimo, cinco anos) e localizada em área inferior a descrita no registro público da área, pelo não há se falar em estremação.>

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.160348-1/002 - COMARCA DE CABO VERDE - APELANTE(S): JOAQUINA MARIA FURTADO REPDO(A) PELO(A) CURADOR(A) JOÃO FERNANDO FURTADO

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em <REJEITAR A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.>.

DES. JOSÉ AUGUSTO LOURENÇO DOS SANTOS  
RELATOR

DES. JOSÉ AUGUSTO LOURENÇO DOS SANTOS (RELATOR)

## VOTO

<Trata-se de recurso de apelação aviado contra sentença proferida pela Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Cabo Verde, que, nos autos da ação de alvará para regularização de estremação de imóvel rural em condomínio, movida por JOAQUINA MARIA FURTADO, devidamente representada pelo representante legal João Fernando Furtado, julgou extinto o feito, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil. Condenou a autora ao pagamento de custas processuais. Deixo de condená-la ao pagamento de honorários advocatícios, tendo em vista a natureza do presente feito.

Inconformada, a autora apresentou recurso (evento: 101), requerendo a reforma da sentença, ao argumento de que em meados do ano 2022, alguns condôminos buscaram extrajudicialmente extinguir o condomínio. Contudo, diante da incapacidade civil da Apelante, qualquer procedimento tendente a delimitar as áreas e extinguir o condomínio requeria prévio parecer do Ministério Público e autorização judicial. Narra que ao providenciarem a medição da área total utilizando os serviços de empresa especializada e profissional capacitado, tendo em vista novas e mais exatas tecnologias de medição, tanto a área global (maior), quanto as áreas (04) dos condôminos sofreram alteração, inclusive a área sob posse da apelante, que passou de 14,83,93 ha para 12,27,42 ha, ou seja, houve uma redução das medidas de 2,56,51 ha. Desse modo, aduz que faz jus a uma matrícula registral em separado correspondente à área, delimitada e específica, da qual já detém a posse desde 1991 (ano da doação à Apelante, com reserva de usufruto vitalício a favor dos doadores), considerando o somatório da posse exercida pelo genitor/antecessor. Sustenta que a Juíza não poderia ter julgado o processo com base em documento que não foi lido e dado vista, muito menos, ter desconsiderado o pedido de perícia realizado pelo Ministério Público. Presente o interesse de agir, deve ser dado provimento ao recurso.

Preparo efetivado (evento: 102).

Parecer da Procuradoria de Justiça Cível (evento: 106), pelo improvimento do recurso.

É, no essencial, o relatório.

FUNDAMENTO. DECIDO.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Inicialmente, observa-se que a autora suscitou preliminar de cerceamento de defesa, ao argumento de que a Juíza não poderia ter julgado o processo com base em documento do qual não teve vista, muito menos, ter desconsiderado o pedido de perícia realizado pelo Ministério Público. Presente o interesse de agir, deve ser dado provimento ao recurso.

Contudo, sem maiores delongas, entendo que é o caso de rejeitar a preliminar, pois, apesar de a Magistrada ter utilizado as imagens de evento 94/96 para formar seu convencimento, verifico que tais imagens além de terem sido retiradas do Google Earth, de acesso público e amplo, não foram as únicas provas utilizadas na formação do convencimento da Julgadora, o qual foi baseado nas próprias provas documentais produzidas pela autora. Logo, não cabe reconhecer o cerceamento de defesa.

Com relação à prova pericial, também não vislumbro cerceamento de defesa, uma vez que os fundamentos pela rejeição do pedido não foi a divergência apontada na petição inicial, mas pela ausência de prova pré-constituída de condomínio pro diviso com situação consolidada (posse de, no mínimo, cinco anos) e localizada, ou seja, pela ausência de preenchimento dos requisitos para a realização da escritura de estremação.

Portanto, rejeito a preliminar.

Enfrentada a questão preliminar, passo ao exame do mérito.

Trata-se de recurso de apelação, em que a autora requereu a reforma da sentença, ao argumento de que em meados do ano 2022, alguns condôminos buscaram extrajudicialmente extinguir o condomínio. Contudo, diante da incapacidade civil da Apelante, qualquer procedimento tendente a delimitar as áreas e extinguir o condomínio requeria prévio parecer do Ministério Público e autorização judicial. Narra que ao providenciarem a medição da área total utilizando os serviços de empresa especializada e profissional capacitado, tendo em vista novas e mais exatas tecnologias de medição, tanto a área global (maior), quanto as áreas (04) dos condôminos sofreram alteração, inclusive a área sob posse da apelante, que passou de 14,83,93 ha para 12,27,42 ha, ou seja, houve uma redução das medidas de 2,56,51 ha. Desse modo, aduz que faz jus a uma matrícula registral em separado correspondente à área, delimitada e específica, da qual já detém a posse desde 1991 (ano da doação à Apelante, com reserva de usufruto vitalício a favor dos doadores), considerando o somatório da posse exercida pelo genitor/antecessor.

Pois bem.

Analisando cuidadosamente os autos, entendo que a sentença não deverá ser reformada, pois, em que pese o procedimento de estremação ser utilizado com o objetivo de regularizar uma situação de fato já consolidada, ou seja, como meio para delimitar uma parte ideal de um imóvel (artigo 1.149 do Provimento Conjunto TJMG nº 93/2020), verifico que inexistente prova pré-constituída de condomínio pro diviso com situação consolidada (posse de, no mínimo, cinco anos) e localizada. Isso porque, as provas produzidas foram insuficientes para comprovar que área total do terreno rural da autora é efetivamente menor do que a área descrita na matrícula registral de nº. 6.158. Soma-se a isso, o fato de os documentos por ela trazidos, demonstrem que a sua área sempre possuiu metragem superior a metragem descrita no registro imobiliário, conforme se vê dos contratos de arrendamento rural e cadastro de CENIR de evento: 25/26.

Aliado a isso, observo que as imagens de evento: 81 também não foram suficientes para demonstrar que a área se encontra delimitada e com a mesma metragem desde a época em que foi doada para autora, muito menos, de que possui metragem menor do que aquela prevista no registro imobiliário.

Ademais, ressalto que somente após o óbito do genitor da autora em 01/07/2022, é que a área objeto da demanda passou a ter a extensão de 12.27.42ha (eventos: 80 e 78), o que a meu sentir, é no mínimo curioso, já que durante o período em que o genitor da autora esteve vivo e na posse da área, a metragem sempre foi declarada como superior a metragem constante no registro.

Portanto, pairando dúvidas sobre delimitação da área da autora, não há como acolher a pretensão de utilização da escritura de estremação, como instrumento de se obter uma matrícula autônoma da área do imóvel indicado na inicial, devendo a questão ser discutida em vias próprias, justamente para garantir que a autora, ora incapaz, não sofra prejuízo com eventual redução de sua quota-parte na área maior, onde se situa seu imóvel.

Com essas considerações, a manutenção da sentença é medida de rigor.

## DISPOSITIVO

Posto isso, REJEITO A PRELIMINAR E NEGO PROVIMENTO AO RECURSO, para manter incólume a sentença. Custas recursais pela autora apelante. Deixo de arbitrar honorários recursais, pela ausência de fixação na origem.

É como voto.

>

DES. JOSÉ AMÉRICO MARTINS DA COSTA - De acordo com o(a) Relator(a).



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. JOEMILSON LOPES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "<REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.>"