

## Dados Básicos

Fonte: 1.0024.10.202345-4/001

Tipo: Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 17/09/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 25/09/2013

Estado: Minas Gerais

Cidade: Belo Horizonte

Relator: Armando Freire

Legislação: Art. 18 da Lei nº 6.766/1979.

## Ementa

REGISTRO IMOBILIÁRIO. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. AUSÊNCIA DE APROVAÇÃO PELO ÓRGÃO MUNICIPAL COMPETENTE. COMPROMETIMENTO DA CORRETA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL. IMPROCEDÊNCIA. Sem a prévia aprovação pelo órgão municipal competente, nos termos do artigo 18 da Lei 6.766/79, inviável caracterizar e individualizar inequivocamente a área que se pretende retificar.

## Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.10.202345-4/001

Relator: Des.(a) Armando Freire

Relator do Acórdão: Des.(a) Armando Freire

Data do Julgamento: 17/09/2013

Data da Publicação: 25/09/2013

EMENTA: REGISTRO IMOBILIÁRIO. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. AUSÊNCIA DE APROVAÇÃO PELO ÓRGÃO MUNICIPAL COMPETENTE. COMPROMETIMENTO DA CORRETA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL. IMPROCEDÊNCIA.

Sem a prévia aprovação pelo órgão municipal competente, nos termos do artigo 18 da Lei 6.766/79, inviável caracterizar e individualizar inequivocamente a área que se pretende retificar.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.10.202345-4/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE - APELADO(A)(S): PALONINE - ADMINISTRACAO IMOBILIARIA LTDA.

#### 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, à unanimidade, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. ARMANDO FREIRE, RELATOR.

DES. ARMANDO FREIRE (RELATOR)

#### VOTO

Cuida-se de apelação interposta pelo MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE contra a sentença (f. 141/142) proferida na presente "AÇÃO DE RE-RATIFICAÇÃO DE ÁREA" ajuizada por PALONINE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

O MM. Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte julgou procedente o pedido formulado pela autora, "autorizando a retificação pretendida junto ao Sétimo Ofício de Registro de Imóveis da Capital, matrícula nº. 73298, para que seja alterada a área do imóvel de 1.590,03m<sup>2</sup> para 3.312,97m<sup>2</sup>".

O Magistrado arbitrou honorários de R\$ 600,00 em favor da advogada dativa (f. 140).

O apelante, em suas razões de f. 146/151, sustenta, em síntese, que foi julgado "procedente pedido de retificação de registro imobiliário cartorário, pedido de ato registral de terreno não aprovado pelo Município de Belo Horizonte"; a área objeto deste processo é de 1.590,03m<sup>2</sup>, de área remanescente, sendo indivisa e não aprovada pelo Município de Belo Horizonte; a sentença contrariou, especialmente, os artigos 12 e 18 da Lei 6.766/79; a aprovação do imóvel

deve anteceder o seu registro, sendo que, com relação a imóvel não aprovado previamente pelo Município de Belo Horizonte, é vedada pela Lei 6.766/79 "a prática de ato de registro, seja registro, retificação de registro, alteração de registro, modificação de registro".

O presente recurso foi recebido às f. 163.

Contrarrazões às f. 165/168.

É o relatório.

Conheço do recurso aviado, posto que atendidos os pressupostos de admissibilidade.

A Lei nº 6.015/73, referida na inicial e na sentença, estabelece que, em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório (art. 222). As partes que, por instrumento particular, celebrarem atos relativos a imóveis, ficam sujeitas à obrigação, a que alude o artigo anterior (art. 223).

O Professor Universitário e Registrador Substituto do Registro de Imóveis de Lajeado/RS, LUIZ EGON RICHTER, em seu artigo "Fragmentos Teóricos da Base Matricial do Imóvel no Registro de Imóveis" (CD JURIS PLENUM. Edição 96. Vol. 1. Setembro de 2007), destaca que a matrícula tem o seu suporte no domínio. O espaço terrestre é o suporte físico do domínio, enquanto que o domínio é o suporte jurídico da matrícula e esta, por sua vez, o suporte físico e jurídico dos atos a serem nela lançados. E completa:

"(...) quando a realidade jurídica estiver em desacordo com a realidade física, é necessária a retificação nos termos dos artigos 212 e 213, da Lei dos Registros Públicos.

O direito de propriedade recai sobre um determinado bem imóvel, que deve estar perfeita e inequivocamente identificado na matrícula. Portanto, deve haver uma perfeita sintonia entre a realidade física e jurídica, sob pena de irregularidade.

Daí a importância da individualização, unitarização e especialização de cada imóvel matriculado, com observância dos requisitos dispostos na Lei dos Registros Públicos (artigos 176, § 1º, II nº 3, e 225) e na Consolidação Normativa Notarial e Registral da CGJ-RS (artigo 322, nº 3)."

Em nosso sistema de registro fundado no fôlio real, prima-se, portanto, pela individualização, "com a devida especialização geodésica e unitarização do imóvel", ainda conforme o Professor LUIZ EGON RICHTER.

De acordo com a Lei nº 6.015/73, os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do Registro Imobiliário (art. 225).

Inclusive, por ocasião do julgamento da Apelação Cível nº 1.0024.06.085646-5/001 (julgamento: 04/12/2007), manifestei, em meu voto de relator: ao Oficial de Registro, que não é um mero registrador de títulos, incumbe o exame cauteloso dos títulos à luz dos princípios norteadores do sistema registrário, inclusive no que respeita à disponibilidade da área.

No contexto que se apresenta, que precede à pleiteada "re-ratificação" de registro imobiliário, apresenta-se extremamente relevante a informação de que o objeto da presente ação se trata de área não aprovada pela Prefeitura Municipal, sendo remanescente do lote colonial 51 da Ex-Colônia Vargem Grande.

A título de registro, transcrevo as normas citadas pelo recorrente, contidas na Lei 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências:

#### "CAPÍTULO V

##### - DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO (ARTIGOS 12 A 17)

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os artigos 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

(...)

#### CAPÍTULO VI

##### - DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO (ARTIGOS 18 A 24)

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos: (...)"

Com efeito, é de se acolher a pretensão recursal, mormente porque, sem a prévia aprovação pelo órgão municipal competente, nos termos do artigo 18 da Lei 6.766/79, resta inviável caracterizar e individualizar inequivocamente a área que se pretende retificar.

À luz do exposto, dou provimento ao recurso, reformando a sentença e julgando improcedente o pedido. Inverto os encargos sucumbenciais, arbitrando os honorários advocatícios em R\$700,00 (setecentos reais), honorários estes que não se confundem com aqueles arbitrados em favor do profissional que atuou, por nomeação, na defesa dos interesses daquele que foi citado por edital.

Custas recursais pela apelada.

É como voto.

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

DES. EDUARDO ANDRADE - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"