

Processo: 1.0000.20.580038-6/001
Relator: Des.(a) Wilson Benevides
Relator do Acórdão: Des.(a) Wilson Benevides
Data do Julgamento: 26/07/2021
Data da Publicação: 29/07/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE IMÓVEIS - ESCRITURA DECLARATÓRIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DE PROPRIEDADE RURAL - DIVERGÊNCIA QUANTO AOS MARCOS DIVISÓRIOS - NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. A suscitação de dúvida não é a via adequada para se investigar e averiguar se corretos os marcos divisórios entre propriedades rurais, pois não cabe a produção de prova pericial ou testemunhal, devendo as partes recorrerem às vias ordinárias.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.20.580038-6/001 - COMARCA DE AÇUCENA - APELANTE(S): MARIA DAS GRACAS MORAES SA - APELADO(A)(S): ABDO AUGUSTO HEMETRIO MEIRA, EREMITA MARIA DE SA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 7ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. WILSON BENEVIDES
RELATOR.

DES. WILSON BENEVIDES (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de Apelação interposto contra a sentença de ordem n. 58, proferida pela MMª. Juíza de Direito da Comarca de Açucena, que julgou improcedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Açucena, e determinou o registro da escritura declaratória de individualização de imóvel rural apresentado por meio do protocolo de n. 13.713, na forma do art. 203, inciso II, da Lei n. 6.015/73.

Inconformada, Maria das Graças Moraes Sá apresenta recurso de Apelação (ordem n. 68), alegando ser pessoa idosa, de pouca instrução e sem conhecimento da matéria apresentada, por isso assinou o levantamento topográfico, anuindo com seus termos.

Diz que está sendo prejudicada em parte de suas terras porque a nova medição não respeitou os marcos divisórios antigos.

Pontua que o indeferimento de realização da perícia técnica requerida, visando comprovar erro na medição da divisa dos terrenos, caracteriza flagrante cerceamento de defesa, razão pela qual a sentença deve ser anulada, determinando-se a realização da prova pretendida.

Nesses termos, pugna pelo provimento do recurso.

Preparo ausente em razão da concessão da assistência judiciária gratuita.

Contrarrazões ofertadas à ordem n. 75, pretendendo, em suma, o desprovimento do Apelo.

Parecer da d. Procuradoria Geral de Justiça à ordem n. 84, opinando pela reforma da sentença, a fim de que seja julgada procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Açucena, sendo as partes remetidas às vias ordinárias.

É, em breve síntese, o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele conheço em seus regulares efeitos.

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Tabelião do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Açucena, referente ao protocolo nº 13713, apresentado por Emerita Maria de Sá, objetivando o registro da Escritura Declaratória de Individualização de Imóvel Rural em Condomínio, datada de 25/03/2019, expressamente impugnado pela confrontante Maria das Graças Moraes Sá.

Na inicial, o oficial informou que a mencionada Escritura Pública foi lavrada pelo Cartório de Registro Civil e Notas da Sede de Belo Horizonte/MG, com a anuência expressa de alguns confrontantes. Diz que os confrontantes que não manifestaram anuência foram devidamente notificados, tendo a Srta. Maria das Graças apresentado impugnação, discordando dos marcos divisórios e apresentando mapa antigo da propriedade. Em razão da falta de acordo entre as partes, o oficial suscitou dúvida ao Juízo da Comarca de

Açucena.

Após instrução processual, a MM^a. Juíza de Direito julgou improcedente o feito e determinou o registro da Escritura Declaratória de Individualização de Imóvel Rural em Condomínio apresentada por Emerita Maria de Sá. Acerca da suscitação de dúvida, dispõe a Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73):

Art. 198. Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

- I - no Protocolo, anotar a o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;
- II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;
- 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;
- IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Art. 203. Transitada e julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo:

- I - se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação;
- II - se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.

Art. 204. A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.

Percebe-se que a suscitação de dúvida é um procedimento de natureza administrativa e tem seu campo de cognição limitado à estrita consonância da atuação do oficial de cartório com a norma jurídica pertinente.

Na hipótese dos autos, a apelante alega cerceamento de defesa porque não realizada perícia técnica para comprovar se houve ou não erro na medição da divisa dos terrenos.

Analisando-se detidamente os documentos juntados aos autos, observa-se que na impugnação apresentada à ordem n. 34, a apelante manifestou seu inconformismo com a individualização pleiteada pela Sra. Emerita Maria de Sá, ao fundamento de que as divisas recentemente propostas não retratam a realidade e estão em desacordo com os marcos antigos existentes na localidade, bem como do domínio dos moradores antigos, motivo pelo qual requereu a produção de prova pericial e testemunhal.

De fato, conforme se depreende dos documentos colacionados aos autos, as coordenadas georreferenciais correspondentes ao levantamento topográfico de ordem n. 06/10 diferem do memorial descritivo de ordem n. 13/14. Ademais, tem-se que o documento levado a registro - Escritura Declaratória de Individualização de Imóvel Rural foi lavrado pelo Cartório de Registro Civil e Notas da Sede de Belo Horizonte/MG, embasado no levantamento topográfico já mencionado, não possui anuência de todos os confrontantes.

Nessa senda, como bem elucidado pela douta Procuradoria Geral de Justiça, no parecer de ordem n. 84, a hipótese dos autos deflagra pretensão de registro que, em virtude das divergências das divisas das propriedades, resulta na discussão sobre os limites e área dos imóveis confrontantes, e não a simples individualização do bem, razão pela qual se conclui que esta via administrativa é imprópria à solução da controvérsia.

Por se tratar de direito de propriedade, nos termos do art. 213, §6º, da Lei nº 6.015/73, há necessidade de remeter os interessados às vias ordinárias, através de ação própria direcionada ao juízo competente, pois o procedimento de dúvida, no registro de imóveis, tem natureza administrativa, cuja apreciação se limita à análise do documento que se pretende registrar, não comportando dilação probatória.

Nesse sentido, encontra-se a jurisprudência deste eg. Tribunal de Justiça:

REGISTRO PÚBLICO - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA -

PEDIDO DE NATUREZA ADMINISTRATIVA - SOBREPOSIÇÃO - DISCUSSÃO SOBRE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL - NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA - DISCUSSÃO EM VIAS ORDINÁRIAS - DECISÃO MANTIDA.

1. A escritura pública deve corresponder à verdade material para a elaboração do registro, e, na hipótese dos autos, correta a sentença ao determinar a abstenção do Oficial em proceder ao registro, porquanto verificadas irregularidades que devem ser sanadas antes de se proceder ao registro.

2. As divergências em questão podem resultar na discussão sobre a propriedade dos imóveis, de forma que o procedimento administrativo não é a via correta para a solução do conflito, devendo-se recorrer às vias ordinárias, através da necessária dilação probatória. (TJMG, Apelação Cível nº 1.0024.12.255637-6/001, Rel. Des. Geraldo Augusto, julgamento em 06/08/2013, publicação do acórdão em 14/08/2013)

Isso posto, DOU PROVIMENTO AO RECURSO, para reformar a sentença e julgar procedente a dúvida para se manter a recusa do título apresentado, ressaltando às partes valerem-se das vias ordinárias para a apuração dos limites da propriedade rural.

Sem custas.

DESA. ALICE BIRCHAL - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. BELIZÁRIO DE LACERDA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO."