

Processo: 1.0000.21.066282-1/001
Relator: Des.(a) Elias Camilo
Relator do Acórdão: Des.(a) Elias Camilo
Data do Julgamento: 06/08/2021
Data da Publicação: 09/08/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - IMÓVEL RURAL - AUMENTO SUBSTANCIAL - NECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA - RECURSO DESPROVIDO. - O pedido administrativo de retificação de registro imobiliário é um procedimento de jurisdição voluntária que objetiva alterar a matrícula do imóvel, nos casos em que o registro apresenta omissão, imprecisão ou não exprimir a verdade, prestando-se para a correção de erros e não para o aumento da área do imóvel. - Ainda que não haja discordância dos confrontantes, se o acréscimo pretendido se mostrar considerável, não é possível o uso do referido procedimento administrativo para a retificação da área na matrícula do imóvel. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.066282-1/001 - COMARCA DE MESQUITA - APELANTE(S): HELDER ARAUJO ANDRADE - APELADO(A)(S): MESQUITA CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 3ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. ELIAS CAMILO SOBRINHO
RELATOR.

DES. ELIAS CAMILO SOBRINHO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação contra a sentença de ordem 48-PJE, que julgou procedente a dúvida suscitada pela Oficiala do Registro de Imóveis da Comarca de Mesquita, para determinar que se abstenha de realizar o procedimento administrativo de inserção de medidas perimétricas c/c retificação de área com georreferenciamento/certificação INCRA do terreno rural constituído de 12.31,25ha (doze hectares, trinta e um ares e vinte e cinco centiares), localizado no lugar denominado "Sovenó", Município de Mesquita/MG, que faz parte da área remanescente constante do registro n. 8.505, Livro 3-I, f. 52, julgando extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Com as razões recursais, alega o apelante, em síntese que "a Lei de Registros Públicos não veda a possibilidade de se retificar o aumento de área na matrícula, desde que se colha concordância de todos os confrontantes do imóvel". Aduz que "cabe ao Registrador Imobiliário verificar se há anuência de todos os confrontantes a respeito da requerida retificação, bem como se foram preenchidos todos os demais requisitos legais para tanto (Lei 6.015/73, Decreto 7.620/2011, Decreto 4.449/2002 e Decreto 5.570/2005)", e, preenchidos todos os requisitos legais, deve proceder à retificação do registro público. Pugna, ao final, pela procedência do recurso, com a retificação da matrícula do imóvel (ordem 54-PJE).

Sem contrarrazões pela apelada.

Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça, opinado pelo desprovimento do recurso (ordem 61-PJE).

É o relatório. Decido.

Conheço da Apelação, eis que presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

O caso em análise tem por objeto a pretensão de regularização da situação registral da área relativa ao imóvel matriculado sob o nº. 8.505, no Cartório do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Mesquita, com área de 12,31,25ha (doze hectares, trinta e um ares e vinte e cinco centiares), remanescente da referida matrícula original, com área inicial de 122,79,29ha, da mesma serventia.

Em síntese, justifica o apelante que a matrícula atual não reflete a realidade, vez que, conforme levantamento topográfico realizado, a referida área remanescente possui o total de 164,0867ha (cento e sessenta e quatro hectares, oito ares e sessenta e sete centiares).

Pois bem.

Conforme se extrai dos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73, o procedimento de retificação de registro

público deve ser adotado para correção do registro imobiliário quando este for omissso, impreciso ou não exprimir a verdade. Vejamos:

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.

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

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.

No caso dos autos, o apelante, fundamentando inexatidão na matrícula do mencionado imóvel, pretende a retificação do registro.

Contudo, com a alteração pleiteada, a área do imóvel rural em análise terá um acréscimo equivalente a cerca de 1.230% (um mil, duzentos e trinta por cento), se considerado o referencial da área constante do registro.

Assim, à vista do direito positivo vigente e tendo em conta o acréscimo substancial da área do imóvel (equivalente a mais de 1.200%), infere-se a existência de óbice ao exame da questão em procedimento de retificação administrativo, exigindo-se a propositura de procedimento judicial para salvaguardar o interesse público e de terceiros, bem como para a produção necessária de provas contundentes quanto ao alegado equívoco cartorário.

Destarte, para comprovar o erro alegado, será imprescindível não só a participação dos demais interessados, tais como todos os confrontantes, mas também de produção de prova técnica sobre as reais dimensões do bem adquirido, bem como a oitiva de testemunhas acerca da consolidação das divisas, visto que o resultado final poderá interferir no direito de propriedade de cada um, além do direito de possíveis terceiros interessados, incertos e não sabidos, que serão chamados via edital.

Nesse sentido, inclusive, já decidiu recentemente este Tribunal de Justiça:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL - AUMENTO SUBSTANCIAL - NECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA - RECURSO DESPROVIDO - SENTENÇA MANTIDA.

- Quando a área que se visa alcançar é substancialmente maior que a área descrita no Registro de Imóveis, a ação de retificação de registro imobiliário não se mostra cabível, notadamente quando necessárias provas contundentes quanto ao alegado equívoco cartorário, por se tratar de procedimento de jurisdição voluntária que tem por finalidade a mera correção de erro formal no registro. (Apelação Cível 1.0702.14.069459-8/001, Rel. Des. Marcos Henrique Caldeira Brant, 16ª Câmara Cível, julgamento em 20/11/2019, publicação em 22/11/2019)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL. JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. AUMENTO CONSIDERÁVEL DA ÁREA.

Se o acréscimo da área é substancial, não pode haver incorporação à área de sua propriedade mediante procedimento de jurisdição voluntária cujo escopo é a mera correção de equívoco no registro.

Recurso conhecido e provido. (Apelação Cível 1.0188.07.060214-2/001, Rel^a. Des^a. Albergaria Costa, 3^a Câmara Cível, julgamento em 28/06/2018, publicação em 10/07/2018).

Com tais considerações, nego provimento ao recurso, mantendo íntegra a sentença objurgada.
Custas recursais, pelo apelante.

DES. JAIR VARÃO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MAURÍCIO SOARES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"