Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo:	1.0000.20.082546-1/000
Relator:	Des.(a) Carlos Roberto de Faria
Relator do Acordão:	Des.(a) Carlos Roberto de Faria
Data do Julgamento:	10/06/2021
Data da Publicação:	30/06/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - MANDADO DE MATRÍCULA DE REGISTRO - DÚVIDA SOBRE ÁREA TOTAL, MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES - RETIFICAÇÃO DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL DEVIDA
Considerando que existem dúvidas sobre a área total, as medidas e as confrontações externas e internas da área constante no Mandado de Matrícula de Registro, deve ser procedida a retificação da descrição do imóvel, conforme exigência do oficial do Cartório.
APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.20.082546-1/000 - COMARCA DE PASSA-QUATRO - APELANTE(S): KATIA SENA LEAL CASTRO, MARCELO SENA CASTRO - APELADO(A)(S): JOÃO ARTHUR SIQUEIRA DA SILVA COSTA OFICIAL(A) DO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PASSA QUATRO/MG

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em negar provimento ao recurso.

DES. CARLOS ROBERTO DE FARIA
RELATOR.

DES. CARLOS ROBERTO DE FARIA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de apelação cível interposta por Marcelo Sena Castro e Katia Sena Leal Castro, em face da sentença proferida pelo juiz da Vara Única de Passa Quatro, nos autos da suscitação de dúvida proposta por João Arthur Siqueira da Silva Costa em desfavor dos apelantes.

O juiz julgou procedente a dúvida nos seguinte termos:
Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE A DÚVIDA, considerando pertinente e devida a exigência apresentada. Em consequência, julgo resolvido o feito, no termos do artigo 487, I, do CPC. Custas "ex lege". PRI, arquive-se, com baixa.

O apelante defende que a ação de usucapião foi regularmente processada, sem quaisquer vícios que possam maculá-la, tendo a sentença que declarou o domínio dos apelantes transitado em julgado.

Acrescenta que, em razão disso, foi expedido o Mandado de Matrícula e Registro, que está em absoluta conformidade com a decisão, constando dele os requisitos da matrícula do imóvel usucapido, nos termos do art. 226 da Lei de Registros Públicos;

Salienta que os lotes usucapidos, descritos e caracterizados em matrícula própria (n° 3.730), a exemplo de outros, foram destacados da inscrição imobiliária inicial (n° 3.382), logo não integram a área remanescente transcrita sob o n° 3.984.

Sustenta que possibilidade de sobreposição de uma área sobre a outra foi definitivamente afastada através de perícia sugerida pelo registrador e deferida pelo juiz sentenciante, em ação declaratória processada em 2008, onde o expert comprovou que a gleba na posse dos apelantes era suficiente para abrigar também os lotes destacados da matrícula inicial (media 49.909,00 m2 e não 45.330,00 m2);

Ressalta que a retificação de área deverá ser feita, não agora, mas após a consolidação de todo o polígono medido em nome dos apelantes, o que somente ocorrerá com o registro de todos os mandados já expedidos nas diversas ações de usucapião aforadas pelos apelantes, o que implicará, como consequência lógica, na retificação da área remanescente da matrícula inicial transcrita em nome dos apelantes.

Requer o provimento do recurso para reformar a sentença e determinar o integral cumprimento do Mandado de Transcrição e Registro pelo Oficial do Registro de Imóveis, com a imposição do ônus da sucumbência.

O apelado defendeu a manutenção da sentença.

O Procurador de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso.

O processo foi inicialmente distribuído à Des. Mônica Libânio Rocha Bretas, integrante do Conselho da Magistratura. Em seguida, foi redistribuído por sorteio ao Des. Jair Varão, integrante da 3ª Câmara Cível e, finalmente, veio à minha Relatoria, em razão da prevenção relativa à apelação cível de nº 1.0000.20.083518-9/001.

É o relatório.

Conheço da apelação cível, porquanto presentes os pressupostos de admissibilidade, recebendo o recurso no duplo efeito, a teor do art. 1.012, caput, do CPC.

A análise dos autos revela que o título denominado "Mandado de Matrícula e Registro", datado de 25/03/2019, extraído dos autos da Ação Judicial de Usucapião n° 0476.15.002178-2, por duas vezes, foi qualificado negativamente pelas razões expostas na Nota Devolutiva, sendo que o interessado, nas duas ocasiões, deixou transcorrer o prazo sem cumprimento das exigências formais exigidas para que o título pudesse ser registrado. Vale destacar:

- Diante das informações acima, para que o "Mandado de Matrícula e Registro", ora examinado, possa ser registrado, o interessado deve, nos termos do artigo 212 da Lei n° 6.015/73, preliminarmente, proceder à retificação da descrição do imóvel constante da matrícula n° 3.984, tendo em vista que a área total, as medidas e as confrontações, externas e internas, do polígono onde se encontra localizado o imóvel usucapido, não refletem a realidade.

(...)

Mesmo diante da natureza de aquisição originária da usucapião, somente será possível o registro do "Mandado de Matrícula e Registro", ora qualificado, se não houver sobreposição do polígono da área do terreno usucapido ao polígono da área do terreno da matrícula n° 3.984, já que os autores da ação judicial de usucapião, donde se extraiu o referido mandado qualificado negativamente, também são os proprietários do imóvel descrito na matrícula n° 3.984.

(...)

Ainda, após a necessária retificação da descrição do imóvel contido na matricula n° 3.984, para que o "Mandado de Matrícula e Registro" possa ser registrado, deve ser apresentada declaração firmada pelo interessado com firma reconhecida (ou com assinatura aposta na presença do Oficial ou de seu preposto) de que, em pese estar constando no referido mandado "terrenos urbanos descritos como Lotes 4 e 8 da quadra 1", trata-se de único imóvel, vez que há uma única descrição poligonal para a área de 600,00 m 2 (usucapida), em atenção ao princípio da unicidade ou unitariedade matricial (cada imóvel será objeto de uma matrícula e cada matrícula descreverá apenas um imóvel), previsto no artigo 176, § Io , inciso I8 , da Lei n° 6.015/73.

O impugnante argumenta que os 15 (quinze) lotes identificados no interior do polígono não se localizam dentro dos 45.330,00 m2, a que se refere a matrícula 3.984, mas na área que remanesce em relação aos 49.909,00 m2, não havendo risco de sobreposição.

Entretanto, apesar das suas alegações, é possível perceber que na ação de usucapião distribuída em 1993 vários interessados não foram citados, o que culminou com a distribuição de uma ação declaratória de inexistência jurídica, por um desses interessados, em 14/11/2008, que foi julgada parcialmente procedente (0078415-12.2008.8.13.0476), nos seguintes termos:

EMENTA: DECLARATÓRIA - USUCAPIÃO - CITAÇÃO - SENTENÇA - NULIDADE - RENOVAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE.

É nula a sentença de usucapião, quanto ao proprietário conhecido e não citado, preservados seus efeitos jurídicos para os proprietários citados, pois que a falta de citação específica não prejudica o processo devido remanescente. No curso da ação declaratória que impugna a falta de citação na ação de usucapião, essa pretensão não pode ser renovada, porque impossível é usucapir bem já usucapido.

Preliminar rejeitada. Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0476.08.007841-5/001, Relator(a): Des.(a) Saldanha da Fonseca , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 09/05/2012, publicação da súmula em 21/05/2012)

De fato, no bojo dos autos 0078415-12.2008.8.13.0476 ficou constatado que os lotes de terreno da Sra. Teresinha Santolia Cancela estavam inseridos no polígono da área usucapida nos autos da usucapião de n. 1.371/93.

Na ocasião, o perito nomeado constatou que a planta e o memorial descritivo continham imprecisão, pois a área usucapida seria de 49.909,00m², e não de 45.330,00m², como defende o apelante.

Esse contexto evidencia a relevância da exigência feita pelo Oficial do Cartório, notadamente porque indica que a área do imóvel usucapido pelos apelantes, constante no Mandado de Matrícula de Registro em questão, encontra-se inseridas na matrícula 3.984, em verdadeira sobreposição de áreas, e não em terreno remanescente.

Dessa forma, considerando que existem dúvidas sobre a área total, as medidas e as confrontações

externas e internas da área, deve ser procedida a retificação da descrição do imóvel constante da matrícula nº 3.984, conforme exigência do oficial do Cartório.

Assim, nego provimento ao recurso. Custas pelo apelante.

JD. CONVOCADO FÁBIO TORRES DE SOUSA - De acordo com o(a) Relator(a).
DESA. TERESA CRISTINA DA CUNHA PEIXOTO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."