



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**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

## A C Ó R D Ã O

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)

## V O T O

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 douta 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



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Açucena.

Após instrução processual, a MM<sup>a</sup>. 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 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.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

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, ressalvando 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."