

Processo: 1.0000.24.232577-7/001
Relator: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Relator do Acórdão: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Data do Julgamento: 02/04/2025
Data da Publicação: 04/04/2025

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE NULIDADE DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL C/C PERDAS E DANOS MORAIS - PROCEDIMENTO - REQUISITOS - ARTS. 212 E 213 DA LEI 6.015/73 - ART. 891 DO PROVIMENTO CONJUNTO 93/2020 - IMPOSSIBILIDADE - AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES - RECOMENDAÇÃO 41 DO CNJ - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA É MEDIDA QUE SE IMPÕE.

- Os arts.212 e 213 da Lei nº 6.015/73 estabelecem as hipóteses de retificação de registro e averbação de imóveis, por meio de procedimento administrativo.

- A retificação da área prevista pelo art.213, inciso I, alínea "c", bem como, aquela contida pelo inciso II, devem observar os parâmetros da razoabilidade, haja vista que o acréscimo que resulte na alteração da área deve corresponder a realidade fática, resguardados os interesses de terceiros pela anuência dos confrontantes.

- Restou comprovado nos autos diversas inconsistências nas transcrições e matrículas, de modo em que é impossível identificar a área precisa dos imóveis sujeitos a retificação.

- A retificação administrativa realizada foi omissa quanto aos confrontantes primitivos, não sendo possível identificar a regularidade da área acrescida, em dissonância a norma contida na Lei nº 6.015/73 e nos termos do art.891 do Provimento Conjunto 93/2020.

- Restou comprovado nos autos que os autores são proprietários de área remanescente, assim, a ausência de sua anuência implica na nulidade do procedimento administrativo.

- O tema resta pacificado conforme Recomendação 41 do CNJ, o qual salienta a imperatividade da anuência dos confrontantes para a realização do procedimento de retificação.

- Ausente o requisito previsto pelo art.213 da Lei 6.015/73 e 891 do Provimento Conjunto 93/2020, não há que se falar na reforma da sentença.

- Manutenção da sentença é medida que se impõe.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.232577-7/001 - COMARCA DE LAJINHA - APELANTE(S): FERNANDA COSTA DE CERQUEIRA VENTURIM, FLAVIO COSTA DE CERQUEIRA, MILZA CAMPOS BITENCOURT - APELADO(A)(S): NEY DE MIRANDA SANTOS

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA
RELATOR

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por FERNANDA COSTA DE CERQUEIRA, MILZA CAMPOS BITENCOURT e FLÁVIO COSTA DE CERQUEIRA contra sentença de ordem 40, proferida pelo MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Lajinha/MG, Dr. Felipe Zannotto, que nos autos da ação de nulidade de retificação de registro de imóvel cumulada com perdas e danos morais ajuizada por NEY DE MIRANDA SANTOS (por substituição processual) em face de dos ora apelantes (Fernanda Costa de Cerqueira Venturim, Flávio Costa de Cerqueira e Milza Campos Bitencourt) e FILIPE COSTA DE CERQUEIRA, julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, nos seguintes termos:

3. Dispositivo

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos contidos na inicial e extingo o processo, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, exclusivamente para declarar nulo o

procedimento administrativo de retificação de área promovido pelos réus em relação ao imóvel de matrícula nº. 1.339, bem como os atos registrares praticados posteriormente à sua averbação e, consequentemente, cancelar a averbação da retificação da área levada a efeito no R-12/1.339.

Considerando a sucumbência recíproca, condeno a parte ré ao pagamento de 75% das custas e despesas processuais, cabendo à parte autora os 25% restantes, bem como a condenação em honorários advocatícios que fixo em 15% do valor da causa, na mesma proporção, observada a suspensão da exigibilidade em relação à parte autora em razão da concessão dos benefícios da assistência judiciária.

Elabore-se o cálculo das custas e despesas processuais finais e, uma vez existentes, intem-se os responsáveis para pagamento nos termos do Provimento 15/CGJ/2010. Decorrido o prazo sem que haja pagamento, expeça-se CNPDP.

No mais, arbitro honorários em favor da Dra. Maria Hilda Cerqueira de Miranda, nomeada para representação do réu Filipe da Costa Cerqueira, no montante de R\$ 300,00 (trezentos reais), considerando a prática de apenas um ato de baixa complexidade (contestação por negativa geral ID 4382147999 - pág. 60), conforme Tema 984 do STJ. Expeça-se certidão, independente do trânsito em julgado.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se os autos com baixas.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Em suas razões recursais (doc. de ordem 44), sustentam os apelantes a reforma da sentença, ao argumento de que: a) não restou comprovado nos autos a propriedade dos apelados, tampouco que são confrontantes dos apelantes; b) analisando a matrícula da apelante Milza, verifica-se que nunca confrontou com os apelados; c) os apelados não trouxeram aos autos documentos que demonstrem as medidas da área que confrontariam com os terrenos dos apelantes; d) as transcrições de nº 711 e 2.111 que seriam de propriedade dos apelados, conforme ressaltou a Oficial de Registro, não havia área remanescente, ainda que não podendo certificar pela precariedade das informações; e) a matrícula originária que paira a alegação de ilícito, segue um histórico de décadas, não havendo inovação dos confrontantes com intuito de omitir os apelados; f) a retificação observou o que já havia sido transcrito há mais de 30 anos; g) os requisitos para realização do procedimento foram respeitados, nos termos da Lei nº 6.015/73 e da resposta ao ofício pela Oficial de Registro; h) os autores não são condôminos na matrícula nº 1.339; i) somente foram confrontantes os autores em ocasião pretérita, há mais de 40 anos, em uma transcrição; j) o magistrado a quo pautou a procedência parcial da ação na incerteza dos fatos.

Ao final, pugna pelo conhecimento e provimento do recurso para reformar a r. sentença e julgar improcedente os pedidos iniciais e condenar os apelados nas verbas sucumbenciais.

Preparo às ordens 53/54.

Sem contrarrazões.

Vieram-me os autos conclusos.

Relatados, tudo visto e examinado, DECIDO.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Da pretensão inicial, da defesa e dos atos processuais

Versam os autos sobre ação de nulidade de retificação de registro de imóvel cumulada com perdas e danos morais ajuizada por Walter Ferreira dos Santos e Ney de Miranda Santos em face de Fernanda Costa de Cerqueira Venturim, Flávio Costa de Cerqueira, Milza Campos Bitencourt e Filipe Costa de Cerqueira, em que narram serem proprietários de duas áreas de terras sob as transcrições de nº 711 e 2.111, medindo respectivamente 169,00 m² e 549,50 m²; que já realizaram cultivo de café e continuam mantendo a área limpa e explorando-o de várias maneiras; que em 08/08/1978 venderam parte da área de transcrição nº 711 para o Sr. Alziro Carlos e que a Sra. Milza adquiriu deste em R-03 da matrícula 1.339 e na última transcrição realizada na referida matrícula consta como adquirentes de 100,70 m², os Srs. Felipe Costa de Cerqueira, Fernanda Costa de Cerqueira e Flávio Costa de Cerqueira em condomínio em uma área maior com a Sr. Milza Campos (44,24m²); que após incidente envolvendo os filhos dos autores e a requerida Milza, buscaram, maiores informações sobre a situação dos terrenos e descobriram a retificação administrativa realizada em 26/05/2011 na matrícula nº 1.339, passando a constar de 144,94 m² para mais de 492,00 m², sem que os autores tenham sido consultados na qualidade de confrontantes e, passando a área dos autores de 347,06 m² passar a integrar a área dos requeridos; que os requeridos realizaram venda simulada de área de 216,83 m², entre si conforme vê-se da matrícula nº 6.768.

Ao final, requereram a procedência dos pedidos iniciais.

Feitas tais considerações, passo à análise das razões recursais.

I - MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal quanto a regularidade do procedimento de retificação de área das transcrições nº 711 e 2.111 e matrícula 1.339, no que se refere a notificação de todos os confrontantes, nos termos do art. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73 e art. 841 do Provimento Conjunto 93/2020.

De acordo com o art. 212, da Lei de Registros Públicos, tem-se que "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".

Ato contínuo, estabelece o art. 213 da Lei n. 6.015/73 que:

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 georreferenciadas, 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.

Para a hipótese de acréscimo de área, além dos documentos que atestem as medições das áreas, é requisito essencial a assinatura expressa de todos os confrontantes.

De igual modo, o Provimento Conjunto 93/2020 estabeleceu normativa quanto à matéria em seu artigo 891, no que se refere a retificação que demonstre a inserção ou alteração de medidas perimetrais, consagrando a obrigatoriedade da anuência de todos os confrontantes, senão vejamos:

Art. 891. A retificação, no caso de inserção ou alteração de medidas perimetrais de que resulte ou não alteração de área, deverá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado.

§ 1º As assinaturas serão identificadas com o nome e a indicação da qualidade de quem as lançou (proprietário, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação) e o número de matrícula ou transcrição do imóvel ou a indicação de que o imóvel não a possui.

§ 2º Desde que preenchidos os requisitos deste artigo, não há limites de aumento ou redução da mensuração de área para a retificação

Assim, resta claro, portanto, a imperiosidade formal da anuência dos confrontantes.

Pois bem.

In casu, verifica-se da resposta ao ofício pela Oficial de Registro (doc. de ordem 39) que a transcrição nº 711 possuía como proprietário original o autor, o Sr. Walter Ferreira dos Santos, este que realizou duas vendas de parte do terreno, contudo, sem especificar a metragem.

Nesse cenário, depreende-se das observações emitidas pela Oficial de Registro a existência de inconsistência na área total da transcrição, bem como, não ser possível identificar se há área remanescente, visto que não se tem as metragens das áreas alienadas e não consta na matrícula nº 1.339 a área original de forma precisa.

Por outro lado, verifica-se das exposições realizadas (doc. de ordem 39) que a transcrição de nº 2.111 era também de propriedade originária de Walter Ferreira dos Santos e, este vendeu 227,91m² e 67,1840 m² a Vicente de Paula. Todavia, restou comprovado a área remanescente de 254,40 m², ainda que não sendo possível confirmar a matrícula da área vendida de 227,91 m², por erro factível de transposição das informações.

Logo, é evidente a existência de área de propriedade dos autores/apelados de 254, 40m², remanescentes da transcrição nº 2.111.

Ressalte-se ainda que há inconsistências nas áreas objeto das vendas realizadas pelo Sr. Walter Ferreira.

Isso porque ao contrapor as metragens das vendas realizadas por Walter ao Sr. Vicente de Paula, veremos que ao subtrair a área por ele adquiridas de 67.184 m² da transcrição nº 2.111, da área por ele vendida ao Sr. Gerson na matrícula 1.700, de 236,184 m², tem-se a área vendida a Vicente na transcrição 711 é de 169 m².

Todavia, a área de 169 m² retrata a área total da transcrição nº 711, que comporta a venda tanto para o Sr. Vicente de Paula quanto para o Sr. Alziro Carlos, assim, não é possível identificar com clareza a metragem das áreas.

A matrícula nº 1.339 por sua vez, apresenta o Sr. Alziro Calos como proprietário original, na qual ocorreram averbações e registros.

Dessa forma, depreende-se da compra e venda realizada pelo Sr. Alziro de Carlos à Sra. Milza Campos que a área adquirida por ela (44,24 m²) possuía como confrontante de frente e de lado, o terreno do vendedor (Sr. Alziro de Carlos), nos termos da matrícula nº 1.339.

Conforme atestado pela Oficial de Registro (doc. de ordem 39), a área da matrícula nº 1.339 é imprecisa, uma vez que sua área originária consta da transcrição nº 711, porém quando realizada a venda e o transporte para sua abertura, não há informação sobre a área efetiva, de modo em que há somente retificação de área/inserção de medidas por meio do R-12.

É mister salientar, ainda, que não se verifica área remanescente na matrícula nº 1.339 de propriedade dos autores/apelados ou mesmo em condomínio, pois, em razão do desdobro no AV-14, realizado pelos apelantes a matrícula foi encerrada, ao passo que abertas as matrículas nº 6647 e 6651.

Conforme R-4, R-6 e R-11 da matrícula nº 1.339, tem-se Fernanda, Filipe e Flávio adquiriram de Simone Cláudia fração do imóvel correspondente a 6,32 m de frente, por 14,20 m nas laterais e um beco medindo 85 cm de frente por 12,90 cm nas laterais, originariamente pertencente ao Sr. Alziro de Carlos que confrontava a área dos vendedores, ora os autores/apelados.

A Oficial de Registro (doc. de ordem 33) aduz que na retificação realizada em 26/05/2011 houve a assinatura na planta dos confrontantes Maria de Freitas Santos e Milza Campos Bitencourt, restando comprovado nos autos que não houve a assinatura dos autores/apelados.

Destarte, é nítido que pelas diversas inconsistências e irregularidades nas metragens dos terrenos decorrentes da transcrição nº 711 e constantes da matrícula nº 1.339, impossível dizer assertivamente que os autores não eram/são confrontantes legítimos da área objeto da retificação administrativa, haja vista a existência de área remanescente de propriedade dos autores que demonstra a probabilidade de direito e prejuízo, nos termos do art.214 da Lei nº 6.015/73.

Dessa forma, não foi respeitada a obrigatoriedade da assinatura de todos os confrontantes para a retificação realizada em 26/05/2011, nos termos da legislação aplicável, qual seja o art.213 da Lei nº 6.015/73 e art.841 do Provimento Conjunto 93/2020.

Não obstante, ressalte-se a Recomendação nº 41 do CNJ, a qual determina que somente será dispensada a anuência dos confrontantes nas hipóteses dos §§ 3º e 4º do artigo 176 da lei de Registros Públicos, conservando-se a obrigatoriedade na hipótese da retificação que implicar na inserção ou alteração de medida perimetral, resultando ou não alteração de área, in verbis:

Art. 1º RECOMENDAR aos registradores de imóveis que, nas retificações previstas no art. 213 da Lei 6.015/73, provenientes de georreferenciamento de que trata a Lei Federal n. 10.267/2001, dispensem a anuência dos confrontantes nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações, nos termos no art. 176, §§ 3º e 4º, c/c o § 13 da Lei 6.015/73, alterada pela Lei n. 13.838, de 4 de junho de 2019.

Nesse mesmo sentido, já admitiu este e. TJMG, veja-se:

PROCESSUAL CIVIL - PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - INEXISTÊNCIA DE DESCRIÇÃO PRÉVIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRETENSÃO - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. Há de ser indeferido o requerimento de retificação de registro de imóveis, formulado com fundamento nos arts. 212 e 213 da LRP, na hipótese em que não há qualquer descrição prévia do ""pequeno depósito de farinha"" a justificar sua alteração por meio do procedimento sob enfoque.

V.V.P.

(TJMG - Apelação Cível 1.0153.08.081802-1/001, Relator(a): Des.(a) Áurea Brasil , Relator(a) para o acórdão: Des.(a) Manuel Saramago , 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 31/05/2012, publicação da súmula em 20/07/2012) (g.n)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - RETIFICAÇÃO DE REGISTRO - HIPÓTESES DO ART. 213, DA LEI Nº 6.015/73, NÃO VERIFICADA - PREJUÍZOS A TERCEIROS - ART. 214, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS - IMPOSSIBILIDADE - SENTENÇA MANTIDA.

- Dispõe o art. 212, da Lei de Registros Públicos, que "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".

- No caso dos autos, uma vez que o pedido de retificação não tem respaldo no art. 213, da Lei de Registros Públicos, como também encontra óbice art. 214, da mesma lei, o qual estabelece que "a requerimento do interessado, poderá ser retificado o erro constante do registro, desde que tal retificação não acarrete prejuízo a terceiro", a sentença que julgou procedente a suscitação de dúvida, deverá ser mantida em sua integralidade. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.089708-4/001, Relator (a): Des. (a) Adriano de Mesquita Carneiro, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 05/07/2023, publicação da súmula em 11/07/2023) (g.n.)

Isto posto, pela ausência de assinatura dos apelados que possuem área remanescente, bem como, não ser possível identificar com clareza a metragem das áreas e seus legítimos confrontantes, haja vista que a transposição ensejou na perda de informações essenciais, precisas e compatíveis com as vendas realizadas e a situação de fato à época, sendo fundamental, por óbvio, a dilação probatória acerca da legalidade e regularidade da área acrescida em retificação, o que é vedado na via administrava adotada, devendo ser realizada por meio de ação própria, entendendo por necessária a manutenção da sentença.

Com tais considerações, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo incólume a sentença hostilizada.

Custas pelos apelantes.

Por oportuno, majoro os honorários advocatícios em 1%, nos termos do art. 85, §8º, do CPC.

DES. MARCELO DE OLIVEIRA MILAGRES - De acordo com o(a) Relator(a).

JD. CONVOCADO PAULO GASTÃO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."