



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

DECISÃO Nº 5293

Autos nº: 0047484-13.2019.8.13.0000

EMENTA: CONSULTA EXTRAJUDICIAL. DIREÇÃO DO FORO. RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO. ERRO NA TRANSPOSIÇÃO DE ELEMENTO DO TÍTULO. POSSIBILIDADE. CÓDIGO CIVIL, ART. 1.247. LEI 6.015/1973, ART. 65, I E ART. 213, I, "A". MERO SUBSÍDIO. ARQUIVAMENTO.

Vistos, etc.

Trata-se de Procedimento de Dúvida de nº 0002067-16.2019.8.13.0395, proveniente da Comarca de Manhumirim/MG, no qual o MM. Juiz de Direto, *Dr. Ricky Bert Biglionne Guimarães*, solicita orientação técnica para embasamento de decisão a ser proferida.

Informa o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis - SRI que, em 29 de novembro de 2018, foi solicitada a retificação do R-2, da matrícula 3073, do Livro 2, oriundo de duas transcrições: 5763, fl. 192 e 5782, fl. 196, ambas do Livro 3-H, para fins de constar como área de frente para a rua como sendo 10,70 metros, ao invés de 10,00 metros, como consignado na descrição do imóvel. Na ocasião, tal requerimento foi acompanhado de escritura pública de compra e venda e de documento pessoal da Apresentante.

Aduziu a Apresentante que, "ao ser transferido da transcrição anterior de registro nº 5.763, Livro 3-H, fls. 192 para a transcrição de registro de nº 5.782, Livro 3-H, fls. 196, em data de dezembro de 1951, constou área menor do que a real [...]".

Por sua vez, informa o Oficial que em consulta aos arquivos da serventia, constatou-se que

no Livro 3-H onde consta o registro da venda, ainda na transcrição, resta evidenciada uma ressalva no campo de averbações, para constar que a venda foi de 10,00m (dez metros) de frente.

De tal modo, a informação de averbação da abertura da nova transcrição naquela primitiva, qual seja, número 5.763, Livro 3-H, fls. 192, consta que a venda se deu de 10,00m (dez metros) de frente, tendo sido, na mesma época, transcrito no registro número 5.732, Livro 3-H, fls. 196 a medida mencionada acima, como sendo a medida frontal do imóvel.

Repisa-se que a transcrição que consignou a venda do imóvel já

constava o imóvel com a medida de 10,00m (dez metros), isso em data de 20 de dezembro de 1951.

Assim, por tais motivos, decidiu pela impossibilidade de realizar a retificação administrativa, "até mesmo por se tratar de imóvel registrado em data muito pretérita, bem como por ser de conhecimento da Serventia a existência de discussão judicial acerca da eventual divisa de área do imóvel [0395.09.025.864-5]", tendo na ocasião informado à apresentante a possibilidade de retificação com fincas no inciso II do art. 213 da Lei Federal nº 6.015/1973.

Foram juntados aos autos diversos documentos, dentre eles: certidão da escritura pública de compra e venda lavrada em 12 de dezembro de 1951 no Livro 43-B, fls. 60/61 do 1º Tabelionato de Notas de Manhumirim - relativamente ao imóvel transcrito no Livro 3-H, registro 5.763 (fls. 11/12, 29/30 e 32/33 do evento 2143115); matrícula 3073 (fl. 34 do evento 2143115); certidão das transcrições (fls. 35 e 36 do evento 2143115); certidões do Cartório de Registro de Imóveis (fls. 64 e 65 do evento 2143115).

Este, o necessário relatório.

DECIDO.

A dúvida apresentada pelo Oficial baseia-se em requerimento de retificação de área, sob a alegação de erro na transposição de elementos contidos no antigo Livro de Inscrição das Transmissões (Livro nº 3).

Argumentou a Solicitante, ao seu turno, ter havido erro na transcrição de informação contida na escritura pública de compra e venda lavrada 1º Tabelionato de Notas de Manhumirim/MG, em 12 de dezembro de 1951, às fls. 60/61 do Livro 43-B, quando de sua entrada no fólio real, vez que consta a medida de frente do imóvel como sendo 10,70 metros, ao passo que constou da transcrição no registro imobiliário tal medida como sendo de apenas 10,00 metros; afirma, pois, incidir à hipótese a determinação do art. 213, I, "a", da Lei nº 6.015/1973 (retificação de ofício pelo oficial, em razão de erro cometido na transposição de qualquer elemento do título).

Pois bem.

Estabelece o art. 1.247 do Código Civil que, *"se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule"*.

A retificação de erro na transposição de elemento do título assim é descrita na Lei nº 6.015/1973:

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;

[...]

Tal disposição, a toda evidência, afigura-se hipótese de retificação unilateral, sendo certo que, "como se percebe do modo verbal empregado na redação do art. 213, *caput*, sob comento, não tem o Oficial Registrador a discricionariedade de decidir sobre retificar ou não o registro. Trata-se de um mandamento ("retificará"), desde que preenchidos os requisitos respectivos, autorizadores da providência". [1](#)

Os documentos carreados aos autos assim demonstram:

a) Certidão do Registro nº 5763, Livro 3-H, fl. 192, realizado em 23 de novembro de 1.951 (fl. 35, 2143115): *"um terreno para construção nesta cidade, à Rua João Pinheiro, com 10,70m de frente por 86,00m de fundos [...]. Forma do título - Carta de adjudicação, feita em 30 de junho de 1.950, julgado por sentença em 28 de maio de 1.951.[...] Dou fé. Manhumirim, 23 de novembro de 1.951. [...]. NOTA DE CARTÓRIO: Conforme Transcrição - 5.782, feita em 20 de dezembro de 1.951, consta da venda de João Franco Butters, transmitiu no imóvel supra, uma área de terreno para construção, nesta cidade, situada a Rua João Pinheiro, medindo 10,00m metros de frente por 86,00m de fundos [...]. Dou fé. Manhumirim, 23 de janeiro de 2.019";*

b) Certidão da escritura pública de compra e venda lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas de Manhumirim, em 12 de dezembro de 1951, às fls. 60/61 do Livro 43-B (fl. 11, 2143115): *que em 12 de dezembro de 1951 foi vendido "uma posse ou lote para construção, sita nesta cidade, à Rua João Pinheiro, medindo dez metros e setenta centímetros (10,70m) de frente por oitenta e seis metros (86,00m) de fundos [...]; registro nº 5.763 de Ordem do livro 3H, no Registro de Imóveis desta Comarca";*

c) Certidão do Registro nº 5782, Livro 3-H, fl. 196, realizado em 20 de dezembro de 1951 (fl. 36, 2143115): *"Uma área de terreno para construção, nesta cidade, situada a Rua João Pinheiro, medindo 10,00m metros de frente por 86,00m de fundos [...]. Forma do título - Escritura lavrada nestas notas a 12 do corrente, no livro 43, fls., 60 a 61 [...]. Dou fé. Manhumirim, 20 de dezembro de 1.951";*

d) Matrícula nº 3073 - Livro nº 2 (fl. 34, 2143115): *"uma casa de morada, com sete cômodos, em uma posse que mede 10.00m., de frente por 86.00m, de profundidade [...]. Registro Anterior número 5782". Aberta em 24 de março de 1985;*

e) Certidão de documentos arquivados (fl. 34 e 35, 2143115): não foram localizados documentos arquivados referentes à transcrição nº 5.763, fl. 192 e à transcrição nº 5.782, fl. 196, ambas do Livro 3-H.

Nesse contexto:

i) a transcrição nº 5763 indica o imóvel como de 10,70 metros de frente;

ii) o título que fundamenta a transcrição seguinte, de nº 5782, Livro 3-H (escritura lavrada no livro 43, fls., 60 a 61), também descreve o imóvel como de 10,70m de frente.

Logo, não se observa razão para que da inscrição conste o imóvel com apenas 10,00 metros de frente, haja vista que os documentos juntados comprovam que não se trata de inovação nas medidas do bem, mas de mera adequação ao registro de origem, corroborado que está, outrossim, pela escritura pública outrora apresentada.

Pelo exposto, entende-se comprovado o defeito autorizador da retificação.

Posto isto, em atendimento à consulta formulada, encaminhe-se ao MM. Juiz de Direito da Comarca de Manhumirim/MG, *Dr. Ricky Bert Biglionne Guimarães*, cópia desta manifestação, como mero subsídio e sem caráter vinculatório, para conhecimento, com apoio no art. 65, I, da Lei Complementar Estadual nº 59/2001.

Servirá como ofício cópia dessa decisão, a qual deverá ser lançada no Banco de Precedentes - coleção Registro de Imóveis.

Após, arquivem-se os autos, com as cautelas de praxe.

Belo Horizonte, 19 de julho de 2019.

Paulo Roberto Maia Alves Ferreira
Juiz Auxiliar da Corregedoria

1 CLÁPIS, Alexandre Laizo (org.). Lei de registros públicos comentada. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 1.108.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Maia Alves Ferreira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 19/07/2019, às 18:30, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **2422717** e o código CRC **6ACBB08A**.