



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 8716

Autos nº: 0116419-08.2019.8.13.0000

EMENTA: CONSULTA. DIREÇÃO DO FORO DA SANTA BÁRBARA. RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREA DE IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO DO CONFRONTANTE. OBRIGATORIEDADE. LEI Nº 6.015/73, ART. 213, II E §2º, 3º E 4º. REALIZAÇÃO DE RETIFICAÇÃO SEM NOTIFICAÇÃO DO CONFRONTANTE. INFRAÇÃO ADMINISTRATIVA. POSSIBILIDADE. LEI Nº 8.935/94, ART. 31, I. ANÁLISE EM PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PRÓPRIO. LEI COMPLEMENTAR Nº 59/2001, ART. 65, I. ARQUIVAMENTO.

Vistos etc.

Trata-se de expediente encaminhado a esta e. Casa Correcional, em que a Juíza de Direito, em substituição, da Comarca de Santa Bárbara, Dra. Marcela Oliveira Decat de Moura, solicita orientação sobre eventual responsabilidade da Oficial do Cartório de Registro de Imóveis daquela comarca, diante da ausência de declaração de anuência dos confrontantes ou de notificação para prática de retificação de registro de área de imóvel.

É o relatório.

Inicialmente, permita-se pontuar que a retificação do registro de imóvel deverá seguir o procedimento inserto no art. 213 da Lei nº 6.015/73.

O inciso II do art. 213 da Lei nº 6.015/73, estabelece que o requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, deverá ser 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. *Verbis*:

Art. 213. (*omissis*)

(...)

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.

Nesse contexto, o §2º do artigo suso mencionado informa que "*se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la*".

Sobre a notificação, reza o §3º que esta poderá ser dirigida:

Art. 213. (*omissis*)

(...)

§ 3º A notificação será **dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente**; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

(g.n.)

Nessa ordem de idéias, extrai-se da norma acima transcrita três possibilidades de destinação da notificação, a critério do interessado (que, não se olvide, tem o dever de agir de boa-fé, sob as penas do §14 do art. 213):

- a) o endereço tabular do confrontante, encontrável na matrícula ou transcrição que retrata o imóvel contíguo;
- b) o endereço do próprio imóvel confrontante, também encontrável na matrícula ou transcrição respectiva; e
- c) qualquer endereço fornecido pelo requerente.

Assim, o que pretende a norma é viabilizar o notificação daquele que utiliza o imóvel confrontante, não apresentando qualquer ressalva de que o confrontante obrigatoriamente também seja o proprietário do imóvel.

Com efeito, infere-se, ainda, do §3º do art. 213, suso transcrito ter a norma previsto a notificação via edital como meio excepcional, podendo ser utilizado somente quando verificada a impossibilidade de intimação do confrontante, seja pela sua não localização ou diante do seu paradeiro ser incerto ou não sabido, a fim de se primar pela publicidade do ato, resguardando-se direitos de terceiros que poderão sofrer com as consequências de eventual retificação.

Dessa forma, o ato de notificação do confrontante é medida obrigatória para o procedimento de retificação inserto no art. 213 da Lei nº 6.015/73, inexistindo, *s.m.j.*, hipótese legal de dispensa do seu envio.

Dessa modo, a retificação de área de imóvel sem a devida notificação do confrontante

pelo Cartório de Registro de Imóveis se afigura, a princípio, infração administrativa disciplinar, conforme previsto no art. 31, I da Lei nº 8.935/94. *Verbis*:

Art. 31. São infrações disciplinares que sujeitam os notários e os oficiais de registro às penalidades previstas nesta lei:

I - a inobservância das prescrições legais ou normativas;

(...)

Entretanto, a responsabilidade do Cartório deverá ser aferida em procedimento administrativo próprio pelo Juiz de Direito Diretor do Foro, após análise das provas amealhadas, assegurando-se a ampla defesa e o contraditório, nos exatos termos do art. 65, I da Lei Complementar nº 59/2001.

Isto posto, em atendimento à consulta formulada, encaminhe-se cópia desta decisão à MM^a. Juíza de Direito em substituição da Comarca de Santa Bárbara/MG, como mero subsídio e sem caráter vinculatório, para que Sua Excelência possa proferir decisão.

Oficie-se.

Cópia da presente servirá como ofício, a qual deverá ser lançada no Banco de Precedentes da CGJ - Coleção Registro de Imóveis.

Após, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe no âmbito da Cofir.

Belo Horizonte, 15 de outubro de 2019.

Aldina de Carvalho Soares

Juíza Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunta dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 15/10/2019, às 15:58, 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 **2783599** e o código CRC **50686377**.