



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, N° 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

DECISÃO N° 85

Autos n° 0000623-32.2020.8.13.0000

Vistos, *etc.*

Trata-se de consulta enviada pelo Diretor do Foro da Comarca de João Monlevade, MM° Juiz de Direito *Wellington Reis Braz*, solicitando orientações acerca do procedimento de retificação de área disciplinado pelo artigo 213, §6º, II, da Lei n° 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) e pelo artigo 816 do Provimento n° 260/CNJ/2013. Narra que se trata de procedimento protocolado sob o n° 54.842, L. 01, em 14/08/2019, pelos requerentes *Célio Martins Bicalho*, *José Raimundo Fonseca* e *Antônio Martins Pimenta*, acerca de terreno constante da matrícula n° 33, L.02, do Serviço de Registro de Imóveis de João Monlevade, o qual foi impugnado por *Silvania Helena Lima*, possuidora do imóvel que confronta pelos fundos com o terreno objeto da retificação. A referida impugnação foi considerada infundada pelo Registrador de Imóveis *Vitor André Merlo Rocha*, nos termos do artigo 817, II, III e IV do Provimento n° 260/CNJ/2013. Irresignada, a impugnante apresentou nova manifestação, alegando que "*não concorda com a retificação de área se a mesma adentrar nos limites do imóvel de sua família da qual é herdeira*". Notificados para apresentar contrarrazões, nos termos do artigo 816 do Provimento n° 260/CGJ/2013, os requerentes quedaram-se inertes. O consulente afirma que cabe ao Registrador de Imóveis remeter o procedimento ao Juiz de Direito competente, mas, que o referido provimento "*não esclarece se o encaminhamento deveria ser realizado via distribuição do feito à Vara Cível ou à Direção do Foro*" (evento n° 3234438).

É o relatório do essencial.

DECIDO.

O procedimento de retificação de área encontra-se previsto no artigo 213, da Lei de Registros Públicos, *verbis*:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

(...)

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.

(...)

§ 2º - 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.

§ 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.

§ 4º - Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5º - Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

*§ 6º - Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, **o oficial remeterá o processo ao juiz competente**, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.*

(sem grifos no original)

Em mesmo sentido, confirmam-se as disposições dos artigos 791 e 816 do Provimento nº 260/CNJ/2013:

Art. 791. 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, com prova de ART no competente Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou de RRT no competente Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU

(...)

§ 3º Caso o oficial de registro conclua com fundadas razões que a retificação pode implicar transferência de área, usucapião ou alguma forma de aquisição de propriedade pública ou particular, suspenderá o procedimento, facultada às partes a utilização das vias judiciais cabíveis.

(...).

Art. 812. Oferecida impugnação fundamentada por confrontante do imóvel objeto do registro em processo de retificação, o oficial de registro intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias.

*Art. 813. Sendo a impugnação fundamentada, ouvidos o requerente e o profissional que houver assinado a planta, e não tendo as partes formalizado transação amigável para solucioná-la, **o oficial de registro encaminhará os autos ao juiz de direito competente.***

Art. 814. Decorrido o prazo de 5 (cinco) dias sem a formalização de transação para solucionar a divergência, ou constatada a existência de impedimento para a retificação, o oficial de registro remeterá o procedimento ao juiz de direito competente.

Art. 815. O prazo para a remessa do procedimento ao juiz de direito poderá ser prorrogado a requerimento dos interessados por até 30 (trinta) dias, para permitir que seja celebrada transação destinada a afastar a impugnação.

Art. 816. Sendo a impugnação infundada, o oficial de registro deverá rejeitá-la, de plano, por meio de ato motivado, do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, prosseguindo na retificação caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias; e, em caso de recurso, após o impugnante apresentar suas razões, o oficial de registro intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias, encaminhando os autos acompanhados de suas informações complementares ao juiz de direito competente.

Art. 817. Considera-se infundada a impugnação:

I - já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo juiz de direito competente ou pela Corregedoria-Geral de Justiça;

II - em que o interessado se limite a dizer que a retificação causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá;

III - que não contenha exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada;

IV - que ventile matéria absolutamente estranha à retificação;

V - que o oficial de registro, pautado pelos critérios da prudência e da razoabilidade, assim reputar.

Art. 818. A remessa do procedimento administrativo de retificação ao juiz de direito será efetuada por meio de ato fundamentado, em que serão prestadas todas as informações de que o oficial de registro dispuser em seus assentamentos, relativas ao imóvel objeto do registro a ser retificado e aos imóveis confinantes, bem como outras que puderem influenciar na solução do requerimento, juntando aos autos certidões atualizadas das matrículas respectivas e cópias de plantas, croquis e outros documentos que forem pertinentes para essa finalidade.

(sem grifos no original)

A retificação de área de imóvel, desde que não haja impugnação de algum dos confrontantes, é procedimento administrativo voluntário que permite o alinhamento e revisão de registro ou averbação omissos, imprecisos ou que não correspondem com a situação fática.

Havendo impugnação fundamentada por parte de algum dos confrontantes do imóvel, é dever do Registrador intimar os requerentes e o profissional que houver assinado a planta e o memorial para se manifestem sobre a impugnação. Inexistindo solução amigável, o expediente deverá remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

No presente caso, verifica-se que *Silvania Helena Lima*, possuidora do imóvel que confronta pelos fundos com o terreno objeto da retificação, apresentou impugnação, aduzindo que "*não concorda com a retificação de área se a mesma adentrar nos limites do imóvel de sua família da qual é herdeira*" (evento nº 3234438), de modo que a controvérsia está sujeita à Vara de Registros Públicos, que detém a competência para dirimir as questões concernentes aos Serviços de Notas e de Registro ou, na sua ausência, aos Juízes de Direito que atuam em Varas Cíveis.

A propósito, transcrevo disposições da Lei nº 59/2001:

Art. 23 – A Corregedoria-Geral de Justiça tem funções administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares, a serem exercidas em sua secretaria, nos órgãos de jurisdição de primeiro grau, nos órgãos auxiliares da Justiça de primeiro grau e nos serviços de notas e de registro do Estado, observado o disposto nesta Lei Complementar e, no que couber, no Regimento Interno do Tribunal de Justiça.

Parágrafo único – A Corregedoria-Geral de Justiça terá funções fiscalizadora e disciplinar sobre os órgãos auxiliares do Tribunal de Justiça.

Art. 56 – Nas comarcas com mais de uma vara, as atribuições dos Juízes de Direito são exercidas mediante distribuição, respeitada a competência das varas especializadas.

Art. 57 – Compete a Juiz de Vara de Registros Públicos:

I – exercer as atribuições jurisdicionais conferidas aos Juízes de Direito pela legislação concernente aos serviços notariais e de registro;

II – exercer a incumbência prevista no art. 2º da Lei Federal nº 8.560, de 29 de dezembro de 1992.

III – processar e julgar as ações relativas a usucapião.

Art. 65 – Compete ao Diretor do Foro:

I – exercer, em sua secretaria de juízo, nos serviços auxiliares do Judiciário e nos serviços notariais e de registro de sua comarca, as funções administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares;

II – dar ordens e instruções à guarda destacada para o edifício;

III – determinar ou requisitar providências necessárias ao bom funcionamento do serviço judiciário, inclusive, em caráter excepcional, sugerir forma e unidade para recebimento de cooperação;

IV – indicar ao Presidente do Tribunal de Justiça os servidores aptos a serem nomeados para os cargos de provimento em comissão, ressalvado o de Comissário de Menores Coordenador, cuja indicação será feita pelo Juiz competente para as questões definidas na legislação especial;

IV – indicar ao Presidente do Tribunal de Justiça os nomes daqueles que podem ser nomeados para os cargos de provimento em comissão, ressalvado o de Comissário de Menores Coordenador, cuja indicação será feita pelo Juiz competente para as questões definidas na legislação sobre menores;

V – manter a ordem e o respeito entre os servidores, as partes e seus procuradores e as demais pessoas presentes no edifício;

VI – aplicar pena disciplinar a servidor subordinado a sua autoridade e aos titulares e prepostos não optantes dos serviços notariais e de registro da comarca, na forma da lei;

VII – dar exercício a servidor do foro judicial, a delegatário dos serviços notariais e de registro e dar posse e exercício ao Juiz de Paz;

VIII – remeter, até o dia vinte de cada mês, à Secretaria do Tribunal de Justiça, com seu visto, o registro de frequência dos servidores do foro;

IX – encaminhar as escalas de férias dos servidores do foro judicial à Secretaria do Tribunal de Justiça até o último dia útil do mês de outubro;

X – averiguar incapacidade física ou mental de servidor do foro judicial e do Serviço de Notas e de Registros, instaurando regular processo administrativo, comunicando e requisitando o apoio da Secretaria do Tribunal de Justiça;

XI – proceder à correição anual na comarca, nos termos do § 1º do art. 31 desta lei;

XII – instaurar sindicância e processo disciplinar contra servidor do foro judicial ou titulares e prepostos não optantes dos serviços notariais e de registro;

XIII – diligenciar pela guarda, pelo zelo e pela manutenção dos imóveis em que estiverem instalados os serviços forenses, nos termos dos arts. 1º e 2º do Decreto nº 32.255, de 11 de dezembro de 1990, comunicando imediatamente à Presidência do Tribunal de Justiça qualquer ocorrência relacionada com a questão, bem como as providências por ele tomadas;

XIV – fazer, anualmente, em formulário próprio disponibilizado pela Secretaria do Tribunal de Justiça, o inventário dos bens móveis pertencentes ao Estado que existam na comarca, devolvendo-o devidamente preenchido;

XV – praticar ato não especificado neste artigo, mas decorrente de disposição legal ou regulamentar.

(...).

(sem grifos no original)

Destaca-se, ainda, as disposições contidas no Provimento nº 355/CGJ/2018:

Art. 44. Compete ao diretor do foro:

I - gerenciar e administrar os serviços auxiliares do diretor do foro;

II - exercer as atribuições previstas em normas e em orientações expedidas pelo TJMG e pela CGJ;

III - orientar e fiscalizar a ocupação dos prédios destinados a abrigar as dependências físicas do Poder Judiciário Estadual na comarca;

IV - editar normas quanto ao uso de garagens nos prédios da comarca e assegurar, sempre que possível, que a elas tenham acesso:

a) os juízes de direito;

b) os representantes do Ministério Público em exercício na comarca;

c) os defensores públicos com atuação no Tribunal do Júri;

V - manter o Livro de Registro de Compromisso, Posse e Ocorrências Funcionais dos Servidores da Justiça;

VI - controlar a frequência e o cumprimento de horário pelos servidores e avaliar as justificativas das faltas ou dos atrasos;

VII - fiscalizar o uso do Selo de Fiscalização nos atos notariais e de registro;

VIII - monitorar, mensalmente, o recolhimento da TFJ devida pela

prática dos atos notariais e de registro, aplicando as medidas saneadoras cabíveis em caso de inconsistência verificada nos relatórios do Sistema Integrado de Apoio à Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro - SISNOR;

IX - monitorar, mensalmente, o recolhimento de quantia que exceda ao teto remuneratório de 90,25% (noventa vírgula vinte e cinco por cento) do subsídio dos Ministros do STF, na renda líquida dos responsáveis interinos por serventias vagas, aplicando as medidas saneadoras cabíveis em caso de inconsistência verificada no módulo "Receitas-Despesas" do SISNOR e do Livro Diário Auxiliar da Receita e da Despesa da serventia;

X - resolver as consultas de caráter administrativo ou referente aos serviços extrajudiciais;

XI - encaminhar à CGJ as portarias de cunho administrativo editadas, salvo as referentes à instalação de Correição Ordinária Geral e à indicação de servidor para plantão ou para substituição;

XII - encaminhar à CGJ as portarias de instauração de Sindicância e de Processo Administrativo Disciplinar, bem como as respectivas decisões finais.

Ressalto, por fim, que o c. Superior Tribunal de Justiça já se posicionou no sentido de que a impugnação apresentada por interessado legítimo, faz nascer a pretensão resistida e com o surgimento da lide, a necessidade de remessa das partes às vias de jurisdição contenciosa, confira-se:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO PÚBLICO - PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - OFERECIMENTO DE IMPUGNAÇÃO FUNDAMENTADA - ALEGAÇÃO DE INVASÃO DE FAIXA DE TERRA - REMESSA DAS PARTES ÀS VIAS ORDINÁRIAS DETERMINADA PELA CORTE DE ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA AUTORA.

1. "Existindo impugnação fundamentada e dúvida sobre a área, que depende da produção de provas, inviável a retificação do registro, previsto no Art. 213 da Lei 6.015/73." (AgRg no REsp 547840/MG, Rel.

Ministro Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, DJ 07/01/2005)

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1156104/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 06/02/2014, DJe 14/02/2014)

Em mesmo sentido, confira-se julgados deste e. Tribunal de Justiça do Estado de Minas

Gerais:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA - IMPUGNAÇÃO FUNDAMENTADA - REMESSA AS VIAS ORDINÁRIAS - ART. 213, § 6º, DA LEI N. 6.015/73 - RECURSO DESPROVIDO.

1. Havendo controvérsia sobre o direito de propriedade, por meio de impugnação fundamentada ao pedido de retificação de área formulado na ação, deve a questão ser remetida as vias ordinárias, conforme preceitua o artigo 213, § 6º, da Lei nº 6.015/73.

2. Recurso não provido.

(TJMG - Apelação Cível 1.0447.11.000344-2/001, Relator(a): Des.(a) Teresa Cristina da Cunha Peixoto, 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 17/03/2016, publicação da súmula em 15/04/2016)

APELAÇÃO. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. REGISTRO PÚBLICO. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA . IMPUGNAÇÃO FUNDAMENTADA. VIA INADEQUADA. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA. PROIBIÇÃO DO VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM. AUSÊNCIA DE NULIDADE. PRECLUSÃO. Tendo em vista a impugnação fundamentada da parte ora apelada ter gerado dúvida sobre a área que a parte apelante pretende retificar, demonstrando a existência de controvérsia sobre o direito de propriedade, já que o apelado acredita que a área que se pretende retificar estará invadindo a sua faixa de domínio, não restam dúvidas acerca da necessidade de remeter os autos às vias ordinárias.

(TJMG - Apelação Cível 1.0671.14.001340-8/001, Relator(a): Des.(a) Rogério Medeiros , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/03/2018, publicação da súmula em 06/04/2018)

Isto posto, encaminhe-se cópia desta decisão ao Diretor do Foro da Comarca de João Monlevade, MMº Juiz de Direito *Wellington Reis Braz*, como mero subsídio e sem caráter vinculatório, para que Sua Excelência possa proferir decisão, em atendimento à presente consulta.

Após, arquivem-se os autos e lance-se a presente decisão no banco de precedentes.

Cópia desta decisão servirá como ofício.

Belo Horizonte, 9 de janeiro de 2020.

João Luiz Nascimento de Oliveira

Juiz Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunto dos Serviços Notariais e de Registros



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 09/01/2020, às 18:31, 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 **3245638** e o código CRC **E6FC92BA**.