



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 17975

Autos nº 0114017-17.2020.8.13.0000

EMENTA: CONSULTA. DIREÇÃO DO FORO. COMARCA DE CORINTO. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREA. IMPUGNAÇÃO. REALIZAÇÃO DE CONCILIAÇÃO/MEDIAÇÃO ENTRE AS PARTES. ART. 912, 913 E 914 DO PROVIMENTO CONJUNTO 93/2020. ART. 212, 213 E 216 DO PROVIMENTO CONJUNTO Nº 93/2020.

Vistos, *etc.*

Trata-se de consulta apresentada pelo Diretor do Foro da Comarca de Corinto/MG, MMº Juiz de Direito *Frederico Malard de Araújo*, no qual narra que recebeu ofício, remetendo, nos termos do artigo 914 do Provimento Conjunto nº 93/2020, procedimento de Retificação de Área e Inserção de Divisas, uma vez que não houve elementos para solucionar a impugnação formulada no âmbito do Ofício de Registro de Imóveis de Corinto/MG. Apresenta os seguintes questionamentos:

- 1) Deve o procedimento ser respondido em meio físico, sem autuação processual, apenas sob a forma de Ofício?
- 2) Deve o procedimento ser autuado de forma física, sob alguma classe constante do SISCOM?
- 3) Deve o procedimento ser autuado eletronicamente, no PJE, de forma análoga ao procedimento de Dúvida Registral (artigos 150 a 161 do Provimento Conjunto nº 93/2020)?
- 4) Existe a necessidade de nova oitiva das partes impugnantes e impugnadas, ou apenas a prolação de decisão? Caso a resposta seja esta última, a decisão deverá ser considerada, juridicamente, como uma sentença, uma decisão ou uma resposta de ofício?
- 5) Existe algum outro ato normativo, além do Provimento Conjunto nº 93/2020 e da Lei nº 6.015/73, a ser considerado para a análise e decisão do presente caso?  
(evento nº 4496894).

É o relatório do essencial.

Em atenção a consulta apresentada (evento nº 4496894) e após análise do ofício acostado ao evento nº 4527696, verifica-se que o procedimento pode ser respondido em meio físico, sem autuação processual, apenas sob a forma de ofício, informando ao Interino *Frederico de Figueiredo Vieira Machado*, do Ofício de Registro de Imóveis de Corinto/MG, que deve ser promovida a tentativa de conciliação/mediação entre as partes interessadas, nos termos do artigo 913 do Provimento Conjunto nº

[\[Provimento Conjunto nº 93/2020\]](#)

Art. 912. 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. 913. Sendo a impugnação fundamentada, ouvidos o requerente e o profissional que houver assinado a planta, o oficial de registro tentará promover a mediação ou conciliação entre as partes interessadas.

Art. 914. Decorrido o prazo de 5 (cinco) dias, permanecendo a controvérsia ou constatada a existência de impedimento para a retificação, **os autos serão remetidos ao juiz de direito com jurisdição em Registros Públicos ou, onde não houver vara especializada, ao juízo cível.**

Parágrafo único. O prazo do estabelecido no caput deste artigo pode ser prorrogado, a requerimento dos interessados, por até 30 (trinta) dias.

Ressalte-se que o registrador, conforme disposições da Lei de Registros Públicos e do Provimento Conjunto nº 93/2020, tem liberdade para analisar a impugnação, inclusive realizando diligências no imóvel para constatação de sua situação em face dos confrontantes, analisando se a impugnação referente a possível sobreposição de área de 26,26 metros, pelo vértice FSZ-M-3651 com 52,95 metros dentro da poligonal e o vértice de FSZ-M-3654, é ou não fundamentada. A propósito, transcrevo as disposições contidas na Lei de Registros Públicos e no Provimento Conjunto nº 93/2020:

[\[Lei nº 6.015/73\]](#)

Art. 212. 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.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

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

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

(...);

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.

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 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.

§ 7º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

§ 11. Independe de retificação:

(...).

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

§ 16. Na retificação de que trata o inciso II do caput, serão considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais.

Art. 216 - O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.

Caso não seja possível a composição amigável, o Registrador deverá informar a parte interessada sobre poder requerer a suscitação de dúvida registral, conforme artigo 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos, bem como a faculdade de distribuir ação de retificação de área pelas vias ordinárias, nos termos do suso transcrito artigo 216 da Lei de Registros Públicos.

Isto posto, encaminhe-se cópia desta decisão ao Diretor do Foro da Comarca de Corinto/MG, MMº Juiz de Direito *Frederico Malard de Araújo*, como mero subsídio e sem caráter vinculatório, 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, 23 de outubro de 2020.

**ALDINA DE CARVALHO SOARES**

Juíza Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunta dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz(a) Auxiliar da Corregedoria**, em 26/10/2020, às 10:17, 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 **4499746** e o código CRC **3C02657B**.