



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

**DESPACHO N° 5158227 / 2021 - CORREGEDORIA/JUIZ AUX. CGJ -
PLAN./DIRCOR/GENOT - ASSESSORIA**

Autos n°: 0030524-45.2020.8.13.0000

Vistos, *etc.*

Trata-se de expediente encaminhado pelo *MM. Juiz Marcelo Bruno Duarte e Araújo*, da 2ª Vara Cível de Salinas/MG, solicitando parecer sobre a questão dos autos n° 00149790520198130570, em que *Fidélis Soares Guimarães e Maria Delba Medrado Guimarães* pleiteiam a retificação judicial da área do imóvel pertencente à Fazenda Formosa, inscrita no Registro Torrens n° 26 , livro 3QTT, do Serviço de Registro de Imóveis - SRI de Salinas/MG.

Juntada do Parecer 2969 (4153202).

Este, o necessário relatório.

Ciente e de acordo com o Parecer 2969, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Proceda-se, pois, conforme ali sugerido.

Oficie-se.

Após, arquivem-se os autos e lance-se esta manifestação e o Parecer 2969 no Banco de Precedentes - Coleção Registro de Imóveis.

Cópia desta decisão servirá como ofício.

Belo Horizonte/MG, 08 de março de 2021.

Paulo Roberto Maia Alves Ferreira
Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Maia Alves Ferreira, Juiz(a) de Direito Auxiliar**, em 08/03/2021, às 16:46, 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 **5158227** e o código CRC **2FC2A5C1**.

0030524-45.2020.8.13.0000

5158227v4



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, N° 253 - Bairro Centro - CEP 30190-030 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: 9º Sala: 903

PARECER N° 2969, DE 06 DE AGOSTO DE 2020.

EMENTA: CONSULTA. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DA INFÂNCIA E JUVENTUDE DA COMARCA DE SALINAS/MG. IMÓVEL RURAL INSCRITO NO REGISTRO TORRENS. RETIFICAÇÃO DA ÁREA TOTAL DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. ARTS. 212 e 213, II, AMBOS DA LRP. C/C ARTS. 889, § 1º, I e V e 891, §§ 1º a 3º, AMBOS DO PROVIMENTO-CONJUNTO N° 93/2020. ERRO MATERIAL DO REGISTRO TORRENS NÃO COMPROVADO CABALMENTE.

Autos SEI n° 0030524-45.2020.8.13.0000

Consulente: Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e Juventude

Comarca: Salinas/MG

Excelentíssimo Senhor Juiz Auxiliar da Corregedoria,
Dr. Paulo Roberto Maia Alves Ferreira,

Trata-se de decisão do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e Juventude da comarca de Salinas/MG, encaminhando a esta Casa Correicional a cópia integral dos Autos n° 0014979-05.2019.8.13.0570, relativo à ação de retificação de área do imóvel rural denominado "Fazenda Formosa", inscrito no Registro Torrens n° 26, Livro 3Q/TT, datado de 28/11/1962, no Ofício do Registro de Imóveis de Salinas/MG, ajuizada pelo Sr. FIDELIS SOARES GUIMARÃES e MARIA DELBA MEDRADO GUIMARÃES, através de seu procurador, Dr. Anderson Barros de Brito, para análise e emissão de parecer.

Aduzem os requerentes na referida ação que em fevereiro de 2019, requereram no CRI de Salinas a inserção das medidas perimetrais georreferenciadas do imóvel rural registrado sob o n° 26, Sistema Torrens, do Livro 3Q/TT, datado de 28/11/1962, sendo emitida Nota Devolutiva pelo CRI de Salinas/MG, relatando divergências significativas na área do imóvel rural objeto do referido Registro Torrens n° 26 com 460,56 ha, visto que à época foi incluída uma área além dos 460,56 ha no memorial descritivo, sendo de fato a área do imóvel correspondente a 564,90 ha, conforme a planta anexada aos autos.

Sustentam os requerentes, de acordo com observação do Oficial do CRI de Salinas, que uma área de chapada que pertencia ao Registro Torrens foi incluída em outro

imóvel contíguo também de propriedade dos requerentes, resultando em evidente discrepância entre a área registrada, o memorial descritivo e a área real do imóvel, sendo por eles enumeradas duas possibilidades para sanar a situação:

1ª) retificar o Registro Torrens adequando-o a área exprimida pelo memorial descritivo deste, fazendo com que a área registrada passasse a ser a área real de 564,90 ha, de acordo com o memorial descritivo do Registro Torrens nº 20 (sic), de 20(sic)/11/1962, ressaltando que aos olhos dos requerentes essa hipótese se mostra a adequada pois procede a adequação do memorial descritivo com a área real do imóvel, visto que não há qualquer impugnação quanto aos limites da área do imóvel, ou,

2ª) a retificação do memorial descritivo do Registro Torrens nº 20 (sic), de 20(sic)/11/1962, mantendo o registro Registro Torrens com a área originalmente registrada igual a 460,56 ha, com a inserção das medidas perimetrais.

No mérito, requerem seja julgado procedente o pedido de retificação do Registro Torrens nº 26, do Livro 3Q/TT, de 28/11/1962.

Por sua vez, instado a se manifestar pelo juiz da causa, afirma o Sr. João Eustáquio Borborema, Oficial do Registro de Imóveis de Salinas/MG (evento 3505775, fls. 150/151), que a planta topográfica e o memorial descritivo utilizados por ocasião do Registro Torrens revelam uma área em torno de 576,00 ha e não a área registrada de 460,82,49 ha, decorrente da sentença judicial transitada em julgado, bem como que em caso de retificação da área de 460,56 ha para 564,90 ha, far-se-á necessário apresentar ao juízo a nova planta topográfica, memorial descritivo da área maior devidamente certificada pelo INCRA e ART, pois somente a área de 460,56 ha foi certificada pelo INCRA. A respeito da hipótese de aprovação da segunda proposta para adequar a planta e o memorial descritivo à área registrada de 460,56 ha, incorporando a área reduzida de 104,34 ha à propriedade vizinha objeto da matrícula nº 2416, também de propriedade dos requerentes, argumenta que não é possível pois a área a crescer não decorre de erro *intramuros*.

Em resposta ao Ofício nº 10109/2020 desta Corregedoria (evento 3600363), salienta o Oficial do CRI de Salinas que após inserir as medidas perimetrais contidas no memorial descritivo do antigo Registro Torrens nº 26, em sistema especializado em medição de área, constatou que a área de fato do imóvel rural seria de 576,00 ha e não a área registrada de 460,56 ha, ficando evidente após a comparação da antiga planta do Registro Torrens com a planta utilizada no procedimento de georreferenciamento que nesse último procedimento foi descartada uma área registrada de 115,44 ha, anexando à sua resposta as cópias da certidão do Registro Torrens nº 26, do Livro 3Q/TT, de 28/11/1962, expedida em 08/04/2020, bem como das plantas do Registro Torrens realizado em 1962 e do atual georreferenciamento (evento 3639167).

Por fim, em atenção ao *e-mail* encaminhado em 07/08/2020 (4158740), foram encaminhadas pelo Oficial do CRI de Salinas/MG a esta Casa Correicional as cópias de toda a documentação existente no arquivo da serventia relacionada ao Registro nº 26 Sistema Torrens, Livro 3Q/TT, de 28/11/1962, bem como a certidão da transcrição anterior (10.927) do Registro Sistema Torrens nº 26, Livro 3Q/TT, de 28/11/1962 (eventos 4191651 e 4194959).

É o relatório.

Considerando as funções administrativas desta Corregedoria-Geral de Justiça previstas no artigo 23 da Lei Complementar nº 59, de 18 de janeiro de 2001, de orientação e fiscalização dos Serviços Extrajudiciais visando o seu aprimoramento, passamos à análise do requerimento como forma de subsídio.

O Registro Torrens é forma facultativa diferenciada de registro destinado exclusivamente aos imóveis rurais. No Brasil, o Sistema Torrens foi criado pelo Decreto nº 451-B, de 31/5/1890, regulamentado pelo Decreto nº 955-A, de 5/11/1890, encontrando-se atualmente em pleno vigor e disciplinado pelos artigos 277 a 288, da Lei nº 6.015, de 1973, apesar de quase em desuso. *In verbis*

Lei nº 6.015, de 1973:

Art. 277. Requerida a inscrição de imóvel rural no Registro Torrens, o oficial protocolará e autuará o requerimento e documentos que o instruírem e verificará se o pedido se acha em termos de ser despachado.

Art. 278. O requerimento será instruído com:

I - os documentos comprobatórios do domínio do requerente;

II - a prova de quaisquer atos que modifiquem ou limitem a sua propriedade;

III - o memorial de que constem os encargos do imóvel os nomes dos ocupantes, confrontantes, quaisquer interessados, e a indicação das respectivas residências;

IV - a planta do imóvel, cuja escala poderá variar entre os limites: 1:500m (1/500) e 1:5.000m (1/5.000).

§ 1º O levantamento da planta obedecerá às seguintes regras:

a) empregar-se-ão goniômetros ou outros instrumentos de maior precisão;

b) a planta será orientada segundo o mediano do lugar, determinada a declinação magnética;

c) fixação dos pontos de referência necessários a verificações ulteriores e de marcos especiais, ligados a pontos certos e estáveis nas sedes das propriedades, de maneira que a planta possa incorporar-se à carta geral cadastral.

§ 2º Às plantas serão anexadas o memorial e as cademetas das operações de campo, autenticadas pelo agrimensor.

...

Art. 287. Da sentença que deferir, ou não, o pedido, cabe o recurso de apelação, com ambos os efeitos.

Art. 288. Transitada em julgado a sentença que deferir o pedido, o oficial inscreverá, na matrícula, o julgado que determinou a submissão do imóvel aos efeitos do Registro Torrens, arquivando em cartório a documentação autuada. Grifo nosso.

Como visto, para a submissão do imóvel rural aos efeitos do Registro Torrens exige-se um complexo procedimento judicial, com a intervenção obrigatória do Ministério Público, a apresentação do comprovante de domínio do requerente, planta dentro das regras legais, memorial descritivo, dentre outros, somente se inscrevendo na matrícula do imóvel o julgado que determinou a submissão do imóvel aos efeitos do Registro Torrens, após o seu trânsito em julgado e o arquivamento em cartório de toda a documentação autuada.

Daí decorre a presunção absoluta da sua publicidade que torna o título inatacável, ressalvadas as exceções legais (rescisória, usucapião, fraude, etc), em exceção à

regra do atual sistema registral brasileiro que pressupõe a presunção relativa da publicidade.

In casu, a ação de retificação judicial da área do imóvel rural denominado "Formosa", localizado no distrito de Rubelita, comarca de Salinas/MG, com 460,56 ha, registrado no Sistema Torrens sob o nº 26, no Livro 3Q-TT, em 28/11/1962, fundamenta-se em suposto erro material ocorrido à época do referido registro na área total do referido imóvel ao argumento de que uma área de chapada incluída na planta apresentada e no memorial descritivo para o referido registro não foi considerada no registro, sendo correta a área de fato de 576,00 ha e não a área registrada de 460,56 ha.

A propósito, inobstante a presunção absoluta advinda da submissão do imóvel ao Sistema Torrens, o art. 212 da Lei nº 6.015/1973, preceitua que se a averbação ou o registro for omissos, impreciso ou inverídico, poderá ser retificado a requerimento do interessado em procedimento administrativo previsto no art. 213, facultando ao interessado proceder o requerimento da retificação pela via judicial, conforme pleiteado pelos requerentes, a saber:

Lei nº 6.015/1973:

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:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

...

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

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.

93/2020: Ratificando os dispositivos supramencionados, o Provimento Conjunto nº

Art. 889. A retificação administrativa de erro constante da matrícula, registro ou averbação será feita pelo oficial de registro ou mediante procedimento judicial.

§ 1º O oficial retificará a matrícula, o registro ou a averbação quando se tratar de erro evidente e nos casos de:

I - omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

...

V - alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

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.

§ 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, encerrará o procedimento, facultada às partes a utilização das vias judiciais cabíveis. Texto original sem grifos.

Logo, viável o procedimento judicial para apreciação do requerimento de retificação da área total do imóvel rural objeto do Registro Torrens nº 26, a teor do disposto nos arts 212 e 213, II, ambos da Lei de Registros Público c/c os arts 889, § 1º, I e V e 891, §§ 1º a 3º, ambos do Provimento-Conjunto nº 93/2020, supramencionados, notadamente levando-se em consideração a anuência de todos os confrontantes e a ausência de impugnação ao requerimento.

Desta feita, passamos à análise dos documentos carreados aos autos, a fim de apurar a ocorrência do alegado erro material na área do referido imóvel à época do referido Registro Torrens nº 26 (evento 3639167, fls. 3/5), a saber:

1) CERTIDÃO DO REGISTRO TORRENS Nº 26, do Livro 3Q-TT, de 28/11/1962 (evento 3639167, fls. 3/5) - Vislumbra-se na descrição do perímetro do referido imóvel rural denominado "Formosa", localizado no distrito de Rubelita, comarca de Salinas/MG, com 460,56 ha, que após a descrição da coordenada da estaca 8, com 14° SW e 820 metros, existe um "*em tempo*" com os seguintes dizeres: "*Em tempo: aos 1.600 metros da estaca 7 indo a divisa para o Sr. Asdrúbal de Oliveira Santos, seguindo por águas vertentes e cercas de arame e pedras; vão a estaca 9 com 26° SW e 660 metros;*".

Insta anotar, que a expressão "*em tempo*" foi acrescentada logo após a coordenada da estaca 8 e não da estaca 7, pressupondo-se, s.m.j., que após a coordenada da estaca 7, com 76°SE e 1.600 metros, segue em direção à estaca 9 e não em direção à estaca 8. Também merece destacar que a partir da estaca 13 até o final com a estaca 15-0, não constam os respectivos azimutes.

Vejamos a descrição do perímetro do referido imóvel rural conforme o Registro Torrens nº 26 :

"O imóvel em apreço tem as seguintes confrontações: Ao norte, com propriedade de Asdrúbal de Oliveira Santos; ao sul, com propriedade dos herdeiros de José Ferreira de Almeida; a leste, com propriedade de Jaime Cardoso de Araújo; a oeste, com propriedade de Asdrúbal de Oliveira Santos. ASPECTO: A fazenda "Formosa" é constituída de terrenos onduladas e baixadas. INDÚSTRIA: A principal indústria é a pastoril que é desenvolvida em escala regular. **ÁREA: 460 hectares e 56 ares. DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** (caderneta de campo). Esse fica em um marco de aroeira na vargem do capim-pubo nas divisas de José F. de Almeida e Jaime Cardoso de Araújo; seguindo dividindo com Jaime Cardoso de Araújo por cercas de arame sai da estaca O com o rumo de 21°30'NE vai a estaca 1, com 1940 metros; desta, a estaca 2, com 35° NE e 320 metros; desta, a estaca 3, com 69°NE e 100 metros; desta a estaca 4, com 63° NE e 110 metros; desta a estaca 5, com 43°NE e 720 metros; desta, a estaca 6, com 29° NW e 400 metros; desta a estaca 7, com 76° SE e 1.600 metros; desta a estaca 8, com 14° SW e 820 metros. Em tempo: aos 1.600 metros da estaca 7 indo a divisa para o Sr. Asdrúbal de Oliveira Santos, seguindo por águas vertentes e cercas de arame e pedras; vão a estaca 9 com 26° SW e 660 metros; desta a estaca 10, com 410 SW e 520 metros; desta a estaca 11, com 110 SW e 1.400 metros; desse ponto segue dividindo por águas vertentes com herdeiros de José Ferreira de Almeida, vai a estaca 12, com 79° NW e 500 metros, mesmo rumo a estaca 13(sic) com xx e 650 metros; mesmo rumo estaca 14 com xx 700 metros, mesmo rumo estaca 15-0 com xx e 210 metros, neste ponto fecha o perímetro."

2) TRANSCRIÇÃO nº 10.927, fls. 130/131, Livro 3-P, datada de 09/02/1962, do CRI de Salinas/MG. - A referida transcrição é a origem do Registro Torrens nº 26 (eventos 4191651, fl.

1/2 e 4194959, fl. 6), merecendo destaque o final da sua descrição: "...até a chapada da Furquilha: dai, voltando pelas águas vertentes com propriedades de herdeiros de José Ferreira de Almeida com quem segue limitando até o ponto inicial.", da qual pode-se inferir, s.m.j., que a linha limítrofe do referido imóvel vai até a chapada e não adentro dela. In verbis

"Uma parte da fazenda "FORMOSA", circunscrição de Salinas, com a área de 470,00 hectares, mais ou menos, em terrenos de pastagens e cultiváveis, contendo uma pequena casa de sede, cercas, etc., limitando da maneira seguinte: Ponto de partida assim caracterizado: marco de aroeira fincado na várzea do "Capim Pubo" nos limites das fazendas "Furquilha" e "Brejão"; partindo daquele ponto acima caracterizado desce por uma picada divisória da parte desmembrada com a fazenda "Brejão" até o vai-e-vem denominado "Dominguinho" no córrego Muquem; desse vai-e-vem segue pela dita picada até a cerca em toda essa extensão limitando com propriedade dos vendedores, denominada "Brejão"; daí, pelas águas vertentes da referida serra com os limites anteriores da mesma Fazenda Formosa, com as Fazendas "Brejão", "Lava Roupá" e "Muquem"; daí por cercas de arames, pedra e vales, limitando com a Fazenda "Muquem" do Sr. Asdrubal de Oliveira Santos, até a chapada da Furquilha: dai, voltando pelas águas vertentes com propriedades de herdeiros de José Ferreira de Almeida com quem segue limitando até o ponto inicial." Grifo nosso.

3) MEMORIAL DESCRITIVO DO PROCESSO DE REGISTRO TORRENS Nº 26, datado de 20/05/1962 (eventos 3505775, fl. 63 e 4194959, fl. 7) - Da leitura da descrição do perímetro do referido imóvel no memorial descritivo depreende-se que após a descrição da coordenada da estaca 8, com 14° SW e 820 metros, existe o referido "*em tempo*", igualmente mencionado no Registro Torrens nº 26, porém após os dizeres: ...*aos 1.600 metros da estaca 7, utiliza o verbo **mudar** ao invés do verbo **ir**, mencionado no referido Registro Torrens nº 26, a saber: "Em tempo: aos 1.600 metros da estaca 7 **muda** a divisa para o Sr. Asdrúbal de Oliveira Santos, seguindo por águas vertentes e cercas de arame e pedras; vão a estaca 9 com 26° SW e 660 metros;*".

No Registro Torrens nº 26 (evento 3639167, fls. 3/5), consta: "...*Em tempo: aos 1.600 metros da estaca 7 **indo** a divisa para o Sr. Asdrúbal de Oliveira Santos, seguindo por águas vertentes e cercas de arame e pedras; vão a estaca 9 com 26° SW e 660 metros;*"

4) Em cumprimento ao despacho judicial datado de 24/05/2019 - Autos 0570.19.001497-9 (evento 3505775, fl. 75), os requerentes apresentaram duas hipóteses de retificação, juntando aos referidos autos as plantas topográficas, memorial descritivo, ART e as declarações dos confrontantes (evento 3505775, fls. 79/82 e 84/141), relativos à medição da área de acordo com a descrição do memorial descritivo do Registro Torrens nº 26 com 564,90 ha e da medição da área de 460,56 ha mencionada no Registro Torrens, resultando das análises das referidas documentações as seguintes ponderações:

4.1) PLANTA, MEMORIAL DESCRITIVO, ART E DECLARAÇÕES DE RECONHECIMENTO DE LIMITES DOS CONFRONTANTES, relativos à medição de acordo com o memorial descritivo do Registro Torrens nº 26, com a área total de 564,90 ha (evento 3505775, fls. 41 e 84/102):

i) o memorial descritivo da medição da área com 564,90,12 ha (evento 3505775, fls. 43/49 e 84/92), inicia a descrição do perímetro desse modo: "...*Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto **M01** de coordenadas N 8.194.581,04m e E 807.674,44m; deste segue confrontando com a propriedade de ELISA CRISTINA MOREIRA DOS SANTOS E outros, COM AZIMUTE DE 132°37'11,14 por uma distância de 170,91m, até o ponto **M02**...*", ao passo que a descrição do perímetro do referido imóvel rural no memorial descritivo do Registro Torrens nº 26 (*caderneta de campo*) - (evento 3505775, fl. 63 e 4194959, fl. 7), assim se inicia: "*tem início em um marco de aroeira na vargem do capim-pubo nas divisas de José F. de Almeida e Jaime Cardoso de Araújo; seguindo dividindo com Jaime Cardoso de Araújo por cercas de arame sai da estaca O com o rumo de 21°30'NE vai a*

estaca 1, com 1940 metros.

Da leitura da descrição do perímetro do imóvel no memorial descritivo da área com 564,90,12 ha (evento 3505775, fls. 43/49 e 84/92), em confronto com a descrição do perímetro do imóvel existente no memorial descritivo do Registro Torrens nº 26 (evento 3505775, fl. 63 e 4194959, fl.7) e suas respectivas plantas pode-se inferir que as descrições dos perímetros do imóvel não têm em comum o mesmo ponto de partida (vide plantas acostadas ao presente expediente (eventos 3505775, fl. 41 e 61 e 3639167, f. 6 e 4194959, fl. 27). Também observa-se que a descrição do perímetro realizado na medição da área com 564,90,12 ha, tem início em ponto supostamente excluído no memorial descritivo e no Registro Torrens nº 26, pela aposição da expressão "*em tempo*" (vide evento 3505775, fl 63 e 3639167, fls. 3/5). Ademais, percebe-se visivelmente que a figura geométrica do imóvel rural medindo 564,90 ha não se coaduna com a figura do imóvel na planta do processo judicial do Registro Torrens nº 26 (eventos 3505775, fl. 41 e 61 e 4194959, fl. 27).

4 . 2) MEMORIAL DESCRITIVO, ART E DECLARAÇÕES DE RECONHECIMENTO DE LIMITES DOS CONFRONTANTES, relativos à medição do imóvel rural de acordo com o Registro Torrens nº 26, com a área total de 460,56 ha (evento 3505775, fls. 104/141):

i) o memorial descritivo da medição atual da área com 460,56 ha, datado de 18/03/2019 (evento 3505775, fls. 104, 106/111), inicia a descrição do perímetro desse modo: *"... Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto M01 de coordenadas N 8.193.154,87m e E 808.199,90m; deste segue confrontando com a propriedade de ELISA CRISTINA MOREIRA DOS SANTOS E outros, com azimute de 184°01'38,83" por uma distância de 71,41m, até o ponto M11..."*, ao passo que a descrição do perímetro do referido imóvel rural conforme o memorial descritivo e o Registro Torrens nº 26 (*caderneta de campo*), *tem inicio em um marco de aroeira na vargem do capim-pubo nas divisas de José F. de Almeida e Jaime Cardoso de Araújo; seguindo dividindo com Jaime Cardoso de Araújo por cercas de arame sai da estaca O com o rumo de 21°30'NE vai a estaca 1, com 1940 metros* (evento 3505775, fl. 63 e 4194959, fl. 7).

A exemplo do item 4.1, "i", supramencionado, as descrições do perímetro do imóvel rural (no memorial descritivo atual e no memorial descritivo do Registro Torrens - evento 3505775, fls. 106/111 e 4194959, fl. 7), não têm em comum o mesmo ponto de partida, bem como que a descrição do perímetro do imóvel rural realizado atualmente na medição da área com 460,56 ha, tem início em ponto supostamente excluído no memorial descritivo do Registro Torrens nº 26, pela expressão "*em tempo*", logo após a estaca 8 (vide plantas anexadas ao evento 3505775, fl. 61 e 123, referente área de 460,82,49 ha e 4194959, fl. 27).

5) MEMORIAL DESCRITIVO DA MEDIÇÃO DA ÁREA COM 460,82,49 ha, gerado pelo SIGEF, com certificação do INCRA, datada de 31/01/2019 (evento 3505775, fls. 117/121). Além dos memoriais descritivos mencionados no item 4 supra, também existe acostado aos autos um memorial descritivo com a medição da área de 460,82,49 ha, *cujas descrições do perímetro tem início no código CKH-P-0602, Longitude: -42°07'39,554", Latitude: -16°19'06,386", Altitude: 677,15m; CKH-P-0613, Longitude: -42°07'21,422", Latitude: -16°19'15,4226", Altitude: 671,22m; ao passo que a descrição do perímetro do referido imóvel rural conforme o Registro Torrens nº 26 (caderneta de campo), tem inicio em um marco de aroeira na vargem do capim-pubo nas divisas de José F. de Almeida e Jaime Cardoso de Araújo; seguindo dividindo com Jaime Cardoso de Araújo por cercas de*

arame sai da estaca O com o rumo de 21°30'NE vai a estaca I, com 1940 metros, ou seja, o início da descrição do perímetro realizado na medição atual da área do imóvel rural também não se inicia no mesmo ponto de partida descrito no memorial do Registro Torrens.

Contudo, insta ressaltar que a figura geométrica do imóvel rural da medição atual se assemelha ao da planta do processo judicial que deu origem ao Registro Torrens nº 26 (evento 3505775, fl. 123 e 4194959, fl. 27).

6) NOTA DEVOLUTIVA nº 14.207, expedida pelo CRI de Salinas/MG, em 19/02/2019 (evento 3505775, fl. 37/39) - Na referida nota devolutiva há notícia que ao ser apresentado o requerimento para inserção das medidas perimetrais com as coordenadas georreferenciadas certificadas pelo INCRA, o Oficial inseriu as medidas perimetrais do referido imóvel rural em sistema informatizado especializado em medição de área ficando evidenciado que a área do imóvel rural proveniente do Registro Torrens nº 26, não seria de 460,56 ha e sim 576,00 ha, bem como que a planta e o memorial descritivo apresentados contendo a área de 460,56 ha, procurou apenas demonstrar área compatível com a área registrada em 1962, excluindo uma área de chapada que originalmente integrava o Registro Torrens.

Notícia, ainda, que: "... Indagados sobre as divergências acima apontadas, tanto o proprietário senhor Fidelis Guimarães quanto o engenheiro responsável reconheceram erro cometido por ocasião do processo judicial de registro torrens, inicialmente a área de "Chapada" não fazia parte da ação judicial, ao ser posteriormente adquirida foi alterada a planta e o memorial descritivo para sua inclusão, no entanto não se procedeu a alteração da área inicialmente informada.", bem como que conscientes do equívoco, optaram os requerentes em retificar a área menor do registro torrens (diferença de 116ha), que foi inclusa no imóvel contíguo (matrícula 2416), cujo requerimento se encontra protocolado na serventia sob o nº 42396, em 06/02/2019, em análise, opção essa que não é legalmente aceita pois o erro surgiu no registro Torrens cabendo ao interessado se valer da via judicial para a retificação do mencionado registro devido à força probante absoluta quanto à caracterizado do imóvel e da afirmação de seu domínio.

A despeito, permita-se pontuar que o procedimento de retificação se presta somente à correção de erros formais nos registros públicos, não servindo como forma de aquisição da propriedade ou de titulação do imóvel.

Sobre o tema, a jurisprudência desse Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais é no sentido da possibilidade da retificação *intramuros* do registro, desde que exista a anuência dos confrontantes e demonstrada a discrepância no registro por profissional habilitado, mesmo em caso de acréscimo substancial da área, *in verbis*:

"REGISTROS PÚBLICOS - RETIFICAÇÃO DE ÁREA - AUMENTO - POSSIBILIDADE - AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS CONFRONTANTES. **Pode haver retificação de registro imobiliário, na ausência de oposição dos interessados, quando comprovado o equívoco no registro e não há intenção de alteração de divisas, mesmo que o aumento da área seja considerável.**"(APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0643.05.931170-1/001.Rel. Des. Silas Vieira. Data de julgamento: 01/09/2006. Data da publicação: 01/11/2006) g.n.

"AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL URBANO - ACRÉSCIMO SUBSTANCIAL DE ÁREA - ARTS. 212 E 213, II, DA LEI Nº 6.015/73 - POSSIBILIDADE - DISCORDÂNCIA DE UM DOS CONFRONTANTES - RAZÕES INFUNDADAS - SENTENÇA MANTIDA. **É possível a retificação de registro de imóvel, ainda que implique acréscimo substancial, desde que demonstrada a discrepância por profissional habilitado e não houver fundada oposição de quaisquer dos confrontantes, de acordo**

EMENTA: APELAÇÃO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. ACRÉSCIMO SUBSTANCIAL DE ÁREA. VIA INADEQUADA. RECURSO NÃO PROVIDO.

- A retificação de registro de imóvel consiste num procedimento de jurisdição voluntária que objetiva a correção de registro ou averbação quando se mostrarem omissos, imprecisos ou não exprimirem a verdade, não servindo como forma de aquisição da propriedade ou de titulação do imóvel.

- No caso, considerando a existência de acréscimo significativo da área do imóvel em decorrência da pretendida retificação, evidencia-se que o meio utilizado pelos requerentes não se mostra adequado, fazendo-se indispensável a remessa às vias ordinárias para a defesa do direito alegado.

- Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0071.17.004262-7/002, Relator(a): Des.(a) Wander Marotta, 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 30/04/2020, publicação da súmula em 24/07/2020) g.n.

Feitas as devidas ponderações, sem descurar que à época do Registro Torrens a descrição dos imóveis era deficiente e precária, não nos pode passar *in albis* o fato de que a expressão "*em tempo*", aposta na descrição do perímetro do imóvel rural do memorial descritivo do processo judicial e também no Registro Torrens nº 26, logo após as coordenadas da estaca 8, foi totalmente ignorada nos memoriais descritivos e nas plantas apresentadas pelos requerentes. Ademais, a figura geométrica do imóvel rural nas plantas apresentadas pelos requerentes não se assemelha à figura do imóvel existente na planta do Registro Torrens nº 26.

POR TODO O EXPOSTO, entendemos, com a devida *venia*, que os requerentes não lograram êxito em comprovar cabalmente o suposto erro material existente no Registro Torrens nº 26, sendo imprescindível ao deslinde da questão em apreço, s.m.j., prova técnica informatizada especializada em medição de imóvel rural, considerando como ponto de partida o mesmo ponto de partida do memorial descritivo do Registro Torrens nº 26, de 28/11/1962, devendo serem excluídas na descrição de seu perímetro as coordenadas referidas no "em tempo" existente na descrição do memorial descritivo do Registro Torrens e no referido registro, ou seja, da estaca 7, com 76°SE e 1.600 metros, seguir em direção à estaca 9 e não em direção à estaca 8, visto que a descrição do perímetro do imóvel que deve prevalecer é a existente no registro Torrens nº 26 e no memorial descritivo apresentado à época do registro visto a força probante absoluta advinda da publicidade do Registro Torrens.

OUTROSSIM, considerando a necessidade de possibilitar a adequação da área do imóvel rural objeto do Registro Torrens nº 26, às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, ambos da Lei nº 6.015/1973 e à descrição do memorial descritivo apresentado à época do referido registro, em prol da economia processual, **sugere-se**, s.m.j., sejam os requerentes intimados para juntar aos presentes autos:

I - planta e memorial elaborados, executados e assinados por profissional legalmente habilitado, pelo requerente e pelos confrontantes e certificados pelo INCRA, com o número da certificação expedida, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, considerando como ponto de partida o mesmo ponto de partida do memorial descritivo do Registro Torrens nº 26, de 28/11/1962, devendo na descrição de seu perímetro serem excluídas as coordenadas referidas no "em tempo" existente na descrição do memorial descritivo do Registro Torrens e no referido registro, ou seja, da estaca 7, com 76°SE e 1.600

metros, seguir em direção à estaca 9 e não em direção à estaca 8;

II - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, com prova de sua quitação;

III - declarações expressas dos confinantes, com reconhecimento de firma, de que os limites divisórios foram respeitados, podendo estas integrar o memorial descritivo ou a planta apresentada.

IV - certificação do INCRA de que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e de que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio;

V - declaração conjunta do proprietário e do responsável técnico, firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e de que foram respeitados os direitos dos confrontantes;

VI - CCIR vigente, com prova de sua quitação;

VII - certidão negativa de débitos relativos ao ITR ou guias e respectivos comprovantes de recolhimento do ITR dos últimos 5 (cinco) exercícios fiscais.

Esta é a manifestação, *sub censura* que, respeitosamente, se submete à elevada e criteriosa apreciação de Vossa Excelência e, acaso seja a mesma acolhida, sugerimos, com a devida *venia*, a remessa de cópia deste parecer ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e Juventude da comarca de Salinas/MG, para conhecimento e subsídio, a teor do disposto no artigo 65, I, da Lei Complementar nº 59, de 2001.

Belo Horizonte-MG, 29 de outubro de 2020.

Arlette Otero Fernández Bornaki

Técnico Judiciário - GENOT

digite aqui sua citação...



Documento assinado eletronicamente por **Arlette Otero Fernandez Bornaki, Técnico(a) Judiciário(a)**, em 19/11/2020, às 14:17, 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 **4153202** e o código CRC **F8E78D07**.