



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

**Autos nº 0854679-11.2022.8.13.0000**

EMENTA: PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA. RECURSO. COMPETÊNCIA DO JUIZ DE DIREITO COM JURISDIÇÃO EM REGISTROS PÚBLICOS OU, ONDE NÃO HOUVER VARA ESPECIALIZADA, AO JUÍZO CÍVEL. ARTIGO 915, PARÁGRAFO ÚNICO, DO PROVIMENTO CONJUNTO Nº 93/2020.

Vistos etc.

Trata-se de consulta apresentada pela Direção do Foro da Comarca de Conselheiro Pena acerca da competência para o julgamento do procedimento de retificação de área com controvérsia de confrontante. Questiona se o "*procedimento ser distribuído judicialmente, para que o juiz titular de uma das varas cíveis desta comarca julgue-o, ou, deve o procedimento seguir de forma extrajudicial, sendo, conseqüentemente, julgado por esta Juíza Diretora do Foro*". Encaminha cópia do procedimento para análise (evento nº 11494927).

É o relatório do essencial.

A retificação poderá ser feita pelo oficial do registro de imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto nos artigos 212 e seguintes, nos casos em que o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, sendo possível, inclusive, a correção de medidas perimetrais, resultando ou não em modificação da área do imóvel. A opção pelo procedimento administrativo é uma faculdade do interessado, não excluindo a prestação jurisdicional.

[\[Lei nº 6.015/73\]](#)

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.

Conforme disposições da Lei de Registros Públicos, em caso de impugnação, é possível que as partes formalizem transação amigável para solucioná-la, caso contrário, o procedimento deverá ser remetido ao juízo competente.

No Estado de Minas Gerais, conforme dispõe o artigo 915, parágrafo único, do Provimento Conjunto nº 93/2020, o juízo competente para resolver as questões relativas ao procedimento de retificação é o "*juiz de direito com jurisdição em Registros Públicos ou, onde não houver vara especializada, ao juízo cível*".

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

Art. 915. 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.

Parágrafo único. 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 com jurisdição em Registros Públicos ou, onde não houver vara especializada, ao juízo cível.

No caso em análise, apresentado recurso por *Geraldo Lopes Amaral Júnior* da decisão da Oficiala *Líbia Félix Pereira da Silva*, que declarou infundada a impugnação e rejeitada de plano, o procedimento deverá ser distribuído judicialmente para que o juiz titular de uma das varas cíveis da Comarca de Conselheiro Pena decida sobre a retificação de área.

Posto isso, oficie-se à Direção do Foro da Comarca de Conselheiro Pena, com cópia da presente manifestação, como mero subsídio, sem caráter vinculativo, em atendimento à presente consulta.

Em seguida, archive-se o feito com as cautelas de praxe.

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

Belo Horizonte, na data da assinatura eletrônica.

**Wagner Sana Duarte Morais**

Juiz Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunto dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **Wagner Sana Duarte Morais, Juiz(a) Auxiliar da Corregedoria**, em 18/11/2022, às 14:19, 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 **11502093** e o código CRC **DB32AE93**.