



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0142.13.002409-4/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 03/12/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 27/01/2016

Cidade: Carmo do Cajuru

Estado: Minas Gerais

Relator: Albergaria Costa

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. RETIFICAÇÃO REGISTRO DE IMÓVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. AUSÊNCIA DE INTERVENÇÃO DOS CONFRONTANTES. NULIDADE DA AVERBAÇÃO. A retificação administrativa do registro do imóvel, a requerimento do interessado, sem intervenção dos proprietários confrontantes é ilegal e passível de anulação. Recurso de apelação conhecido e provido.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0142.13.002409-4/001

Relator: Des.(a) Albergaria Costa

Relator do Acórdão: Des.(a) Albergaria Costa

Data do Julgamento: 03/12/2015

Data da Publicação: 27/01/2016

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. RETIFICAÇÃO REGISTRO DE IMÓVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. AUSÊNCIA DE INTERVENÇÃO DOS CONFRONTANTES. NULIDADE DA AVERBAÇÃO.

A retificação administrativa do registro do imóvel, a requerimento do interessado, sem intervenção dos proprietários confrontantes é ilegal e passível de anulação.

Recurso de apelação conhecido e provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0142.13.002409-4/001 - COMARCA DE CARMO DO CAJURU - APELANTE(S): JOSÉ PIO DA FONSECA FILHO E OUTRO(A)(S), MARIA CÉLIA DE SOUZA FONSECA - APELADO(A)(S): VICENTE ANTUNES TELES JUNIOR

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 3ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO.

DESA. ALBERGARIA COSTA, RELATORA.

DESA. ALBERGARIA COSTA (RELATORA)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 243/248, que julgou improcedentes os pedidos formulados por José Pio da Fonseca Filho em desfavor de Vicente Antunes Teles Júnior, condenando o autor ao pagamento de custas e honorários advocatícios de 10% sobre o valor dado à causa.

Em suas razões recursais (fls. 250/260), o apelante alegou que a retificação do registro do imóvel pertencente ao apelado no bojo de processo administrativo de dúvida é nula porque não foi dada a devida ciência aos confrontantes, causando-lhe prejuízo. Argumentou que, contrariamente ao decidido, há provas de que as propriedades são limítrofes.

Defendeu que o art. 213, II, da Lei nº 6.015/73 condiciona a retificação da área à assinatura dos confrontantes e de profissional habilitado, com prova de responsabilidade técnica. Afirmou que naquele procedimento não foram respeitadas as exigências legais.

Ao final, pugnou, eventualmente, pela redução dos honorários advocatícios.

Contrarrazões a fls. 264/273.

A fls. 288/289, o Ministério Público opinou pelo provimento do recurso de apelação.

É o relatório.

Conheço do recurso de apelação, uma vez presentes os pressupostos de admissibilidade.

Infere-se dos autos que o apelante ajuizou a presente ação anulatória alegando que, em razão da retificação da área do imóvel de matrícula nº 476, houve invasão de sua propriedade, que é confrontante. Argumentou que a retificação se deu no bojo de um processo administrativo de dúvida no qual não foi dada ciência aos proprietários limítrofes.

Conforme se vê da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº. 476, "AV-12-476" (fls. 13/14), a carta de arrematação apresentada pelo apelado não foi registrada pela serventia. Mas, naquela ocasião, foi suscitada dúvida que culminou com o processo nº. "12 0002495-5", no qual foi determinada a retificação do registro (AV-13-476).

Ocorre que, naquele procedimento, não houve participação de quaisquer dos confrontantes do imóvel, violando, pois, o procedimento previsto no art. 213 da Lei nº. 6.015/73 - Lei de Registros Públicos - que, por óbvio, assegura a participação dos proprietários limítrofes, sob pena de tolhê-los do devido contraditório, evitando-se prejuízos.

Afinal, a despeito de no processo de dúvida não ser expressa a necessidade de participação dos confrontantes, é certo que o art. 213, II, adverte que o registro somente será retificado a pedido do interessado "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".

Dessa forma, evidente a nulidade daquele ato, que, pode ser desconstituído, tendo em vista que "a decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente" (art. 204 da Lei de Registros Públicos).

Ressalve-se que esta conclusão não afasta o direito do apelado de retificar o registro, apenas impõe a participação dos confrontantes na apuração do equívoco no dimensionamento da propriedade. Aliás, neste aspecto, é importante que se diga que, diferentemente ao sustentado nas contrarrazões, a prova cabal de que o registro está equivocado deve ser feito pelo interessado na alteração. Afinal, do contrário, estar-se-ia atribuindo aos confrontantes a obrigação de desconstituir uma situação que, a princípio, sequer existe.

Isso posto, DOU PROVIMENTO ao recurso de apelação para declarar a nulidade da averbação do registro do imóvel, realizado sob os eventos AV-13 e AV-14 na matrícula nº. 476 do imóvel descrito a fls. 13/14, invertendo-se o ônus da sucumbência.

Custas na forma da lei.

É como voto.

DES. ELIAS CAMILO SOBRINHO (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JUDIMAR BIBER - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "RECURSO PROVIDO"

