



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 5350

Autos nº: 0058204-45.2019.8.13.0386

EMENTA: CONSULTA. DIREÇÃO DO FORO. FUSÃO DE ÁREAS. NECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO PRÉVIA. UTILIZAÇÃO DE SELO ELETRÔNICO. LEI 6.015/73, ARTS. 234 E 235. PROVIMENTO 260/CGJ/2013, ARTS. 621, 622, 682, 717, 718, 722, 723, 724 E 879. PORTARIA-CONJUNTA Nº 09/2012/TJMG/CGJ/SEF-MG.

Vistos, etc.

Trata-se de pedido de orientação do Juiz Diretor do Foro de Lima Duarte/MG, Dr. *Elias Aparecido de Oliveira*, acerca de consulta apresentada pelo oficial *Eder de Almeida*, do Serviço de Registro de Imóveis - SRI da Comarca (evento nº 2242098), sobre a necessidade de:

i) prévia exigência de retificação das áreas primitivas para a realização da fusão;

ii) lançamento dos selos da inserção/alteração de medidas nas próprias averbações de fusão ou em averbação autônoma na matrícula, a ser aberta com a área unificada.

Este, o necessário relatório.

No que toca ao instituto da fusão, colhe-se da Lei nº 6.015/73 e do Provimento nº 260/CGJ/2013, respectivamente:

[\[Lei nº 6.015/73\]](#)

Art. 234 - Quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.

Art. 235 - Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única:

I - dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta Lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;

II - dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior.

[\[Provimento nº 260/CGJ/2013\]](#)

Art. 622. No Ofício de Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

(...)

II - a averbação:

(...)

d) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e da unificação de imóveis;

(...).

Art. 682. Cada imóvel terá matrícula própria, que será obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro, ou, ainda:

(...)

II - nos casos de fusão de matrículas ou unificação de imóveis;

(...).

Art. 717. Quando 2 (dois) ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário constarem de matrículas autônomas, poderá ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.

§ 1º O mesmo se aplica a 2 (dois) ou mais imóveis contíguos em regime de condomínio nos quais os condôminos possuam frações ideais idênticas em todos eles.

§ 2º A unificação de imóveis contíguos nos quais os condôminos possuam frações ideais distintas, bem como a unificação de imóveis contíguos pertencentes a proprietários distintos, implicam o estabelecimento de condomínio voluntário e depende de escritura pública, observada a legislação tributária.

Art. 718. Podem, ainda, ser unificados com abertura de matrícula única:

I - 2 (dois) ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores à Lei dos Registros Públicos, à margem das quais será averbada a abertura de matrícula que os unificar;

II - 2 (dois) ou mais imóveis registrados por ambos os sistemas jurídicos registrais, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no inciso anterior e as matrículas serão encerradas;

III - 2 (dois) ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória na posse registrada em nome da União, Estados, Municípios ou Distrito Federal.

Art. 722. A unificação de imóveis rurais depende de requerimento, planta, memorial descritivo e ART.

Art. 723. A unificação de imóveis urbanos depende de requerimento e aprovação pelo Município.

Art. 724. Tratando-se de unificação de imóveis transcritos, não será feita prévia abertura de matrículas para cada um deles, mas sim a averbação da fusão nas transcrições respectivas e a abertura de matrícula única.

A atividade registral imobiliária, na dicção do art. 621 do Provimento nº 260/CGJ/2013, é norteada pelos princípios da especialidade objetiva e da especialidade subjetiva, que exigem a plena e perfeita identificação do imóvel e das pessoas na matrícula e nos documentos levados a registro, vejamos:

[\[Provimento nº 260/CGJ/2013\]](#)

Art. 621. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos da atividade, tais como:

I - da obrigatoriedade, a impor o registro dos atos previstos em lei, mesmo que inexistam prazos ou sanções pelo seu descumprimento;

(...)

III - da continuidade, a impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal, excepcionadas as aquisições originárias;

- IV - da especialidade objetiva, a exigir a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro;
 - V - da especialidade subjetiva, a exigir a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas na matrícula e nos títulos levados a registro;
- (...).

Nesse contexto, mostra-se necessária a prévia retificação das áreas primitivas dos imóveis para a realização da fusão de matrículas, vez que "para fins de registro, não constando na matrícula ou transcrição a qualificação completa, atual e correta das partes e do imóvel, deve o oficial de registro exigir a prévia inserção, atualização ou retificação de dados, fazendo as averbações correspondentes" (Lei nº 6.015/73, art. 176, § 1º, II, 3 e 4; Provimento nº 260/CGJ/2013, art. 770).

A propósito, transcreve-se julgado do Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

APELAÇÃO CÍVEL - REGISTROS PÚBLICOS - AÇÃO DE RETIFICAÇÃO - IMPRECISÃO NAS ÁREAS PERTENCENTES AO PROPRIETÁRIO - POSSIBILIDADE - FUSÃO DE MATRÍCULAS - IMÓVEIS REGISTRADOS EM NOME DIFERENTES EMPRESAS - INCORPORAÇÃO EMPRESARIAL - NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO DA PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS CONTÍGUOS JUNTO AO CARTÓRIO COMPETENTE APÓS A RETIFICAÇÃO PARA POSTERIORMENTE PROCEDER A UNIFICAÇÃO DO REGISTRO - INEXISTÊNCIA DE OFENSA AO ART. 234, DA LEI 6.015/1973. - Cumpridos os requisitos legais e verificada inexatidão dos registros de imóveis quanto à área da propriedade, é necessária a sua retificação. - **Realizadas as retificações necessárias e regularizada a situação dos imóveis junto ao cartório competente, mostra-se juridicamente possível à fusão da matrícula dos imóveis contíguos em nome do mesmo proprietário.** (TJMG, Rec. 1.0290.05.030092-7/006, j. 02/02/2017, p. 21/02/2017).

Por sua vez, estabelece o Provimento nº 260/CGJ/2013, nos casos de parcelamento ou remembramento de imóveis, que as novas matrículas sejam abertas conforme as medidas perimetrais da matrícula de origem, *verbis*:

[\[Provimento nº 260/CGJ/2013\]](#)

Art. 879. A área ou descrição do imóvel a ser parcelado deverá corresponder à área ou descrição constante da matrícula.

Parágrafo único. Não ocorrendo a correspondência mencionada no caput deste artigo, deverá, para tanto, ser previamente promovida sua fusão, desmembramento ou retificação.

Assim, ocorrendo fusão de matrículas e unificação de imóveis, deve ser adotada rigorosa cautela na verificação da área, das medidas, das características e das confrontações, a fim de se evitar retificações ilegais, ocupação irregular do solo ou efeitos só alcançáveis mediante demanda de usucapião; se houver indícios de fraude, o SRI deverá recusar a prática do ato, em nota fundamentada.

Por fim, quanto aos selos, não há procedimento específico para os atos de fusão de matrículas e unificação de imóveis na [Portaria-Conjunta nº 09/2012/TJMG/CGJ/SEF-MG](#); recomenda-se, portanto, se a fusão possuir somente uma via, que a estampa do selo eletrônico seja colocado nos documentos do arquivo e reimpresso na certidão de inteiro teor da nova matrícula unificada. O número do

selo, ao seu turno, deve constar nos atos praticados, nas matrículas primevas, na matrícula unificada e na cotação dos atos.

Pelo exposto, officie-se à Direção do Foro de Lima Duarte/MG, com cópia dessa decisão, para conhecimento (Lei Complementar Estadual nº 59/01, art. 65, I).

Após, arquivem-se os autos.

Lance-se a presente decisão no Banco de Precedentes.

Cópia desta decisão servirá como ofício.

Belo Horizonte/MG, 18 de maio de 2020.

Paulo Roberto Maia Alves Ferreira

Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Maia Alves Ferreira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 18/05/2020, às 20:10, 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 **3735719** e o código CRC **6C1D8975**.