



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 3340

**Autos nº 0046562-69.2019.8.13.0000**

Vistos, *etc.*

Ciente e de acordo com o Parecer nº 3598048 (evento nº 3598048), da lavra da servidora *Arlette Otero Fernández Bornaki*, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos .

Proceda-se conforme ali sugerido.

Após, lance-se o Parecer nº 3598048 (evento nº 3598048) no Banco de Precedentes - Coleção Registro de Imóveis e, em seguida, arquivem-se os autos.

Cópia desta servirá como ofício.

Belo Horizonte, 7 de abril 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 Auxiliar da Corregedoria**, em 08/04/2020, às 19:04, 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 **3622596** e o código CRC **13451CCD**.



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: 9° Sala: 903

## **PARECER N° 1119, DE 01 DE ABRIL DE 2020.**

**EMENTA: CONSULTA. DIREÇÃO DO FORO DA COMARCA DE TAIOBEIRAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. MATRÍCULA DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL RURAL SEM MENÇÃO ÀS FRAÇÕES IDEAIS DOS DEMAIS CONDÔMINOS. SANEAMENTO E RECOMPOSIÇÃO DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE IRREGULARIDADE NO ENCERRAMENTO DA MATRÍCULA DE ORIGEM DE TODO O IMÓVEL, REALIZADA EM ATENÇÃO AO ART. 685, DO PROV. N° 260/2013. ERRO DA ESPECIALIDADE A SER SANADO NA NOVA MATRÍCULA ABERTA INCORRETAMENTE PELO CRI DA ATUAL CIRCUNSCRIÇÃO. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA UNICIDADE MATRICIAL E ESPECIALIDADE.**

**Autos n°: 0046562-69.2019.8.13.0000**

Excelentíssima Senhora Juíza Auxiliar da Corregedoria,  
Dra. Aldina de Carvalho Soares,

Cuida-se de Ofício n° 17.002353-4/2019, da MM. Juíza de Direito da comarca de Taiobeiras/MG, encaminhando a esta Casa correicional a cópia integral do procedimento de suscitação de dúvida formulado pela Oficial do Registro de Imóveis da comarca de Taiobeiras/MG, Sra. Muryel Stéfhanie Lopes Martins, a requerimento do Sr. CLEITON MENDES SANTOS, para emissão de parecer técnico a respeito da impossibilidade de cumprimento da exigência realizada nas notas devolutivas em razão do suposto encerramento indevido da matrícula n° 2756, do CRI de Pedra Azul/MG, necessária para recompor e regularizar a matrícula n° 8272, da sua serventia, relativa a fração ideal de imóvel em condomínio na referida matrícula 2756, consoante dispõe o art. 684, do Provimento n° 260/CGJ/2013.

À suscitação de dúvida (evento n° 2135915, fls. 3/21), foram juntados, dentre outros, as cópias das notas devolutivas relativas aos protocolos n°s 24706, 24951, 25493 (fls.19/20) e da matrícula n° 2756 (fls. 49/51).

**É o sucinto relatório.**

De início, registra-se a vedação de encaminhamento a esta Casa Correicional de

consulta relativa aos serviços notariais e de registro, as quais somente serão respondidas, de forma subsidiária, se não for possível ao Diretor do Foro ou Juiz de Direito dirimi-la no seu âmbito de competência, consoante dispõe o art. 65, I, da Lei Complementar nº 59, de 2001 e os arts. 6º e 44, X do Provimento nº 355/CGJ/2018, respectivamente.

Considerando as funções administrativas desta Corregedoria Geral de Justiça de orientação e fiscalização dos Serviços Extrajudiciais previstas no artigo 23 da Lei Complementar nº 59, de 18 de janeiro de 2001, procede-se à análise do expediente visando o seu aprimoramento e para que sirva de orientação à Direção do Foro em demandas similares.

Da leitura dos autos, denota-se que o imóvel objeto da matrícula nº 2756, do CRI de Pedra Azul/MG (evento nº 2135915, fls. 49/51), teve sua circunscrição alterada para o CRI de Taiobeiras/MG. Ainda, que em **31/07/2011**, foi indevidamente aberta no CRI de Taiobeiras/MG, a matrícula nº 8272 para a fração ideal desmembrada do imóvel da matrícula nº 2756, do CRI de Pedra Azul/MG, bem como que em 24/11/2015 foi remetido o Ofício nº 149/2015, ao CRI de Pedra Azul, comunicando a abertura em sua serventia da matrícula nº 8272 de parte do imóvel de propriedade do Sr. Cleiton, em cumprimento ao disposto no art. 685, do Prov. nº 260/2013. Contudo, segundo afirma a Oficial do CRI de Taiobeiras, ao receber o mencionado ofício a Oficial do CRI de Pedra Azul/MG, encerrou a matrícula sem observar que ainda restavam áreas remanescentes naquele imóvel.

Por sua vez, da matrícula nº 2756, do CRI de Pedra Azul/MG (evento nº 2135915, fls. 49/51), é incontroverso que o imóvel matriculado possui a área de total de 483,61,21,6 ha, em condomínio, na seguinte proporção: 1) Área de 211,58,03,2 ha, pertencente ao Sr. ODILON BAPTISTA PEREIRA; 2) Área de 60,45,15,2 ha, pertencente a outros herdeiros e 3) área de 211,58,03,2 ha, pertencente ao Sr. Sr. CLEITON MENDES SANTOS, bem como que a referida matrícula encontra-se encerrada desde 17/12/2015, a saber:

**R.1-2756, de 28/08/1997** - pagamento ao condômino, Sr. DORIVAL RIBEIRO MENDES da gleba nº 6 e alteração da área e características do imóvel matriculado para **483,61,21,6 ha**, nos termos da certidão de quinhão, extraída em 20/08/1997, nos autos da ação de Divisão nº 3220, da comarca de Pedra Azul/MG;

**R.2-2756, de 05/08/2008** - Transmitente: Espólio de Aurení do Socorro Bonfim Mendes. Adquirentes: ODILON BAPTISTA PEREIRA e SEBASTIÃO RIBEIRO MENDES. Imóvel: **área de 423,16,04,4 ha, ficando a área remanescente de 60,45,15,2 ha pertencendo a outros herdeiros em comunhão com os adquirentes**, conforme Formal de Partilha, extraído do Processo nº 0487.04.005662-4, de 21/07/2008;

**R.3-2756, de 11/11/2008** - Transmitente: Sebastião Ribeiro Mendes e s/mr. Adquirente: Sr. CLEITON MENDES SANTOS. Imóvel: **área de 211,58,03,2 ha em comunhão com outro condômino**, conforme Escritura pública de compra e venda, lavrada no Livro 2-CV, fls. 93/94, em 24/10/2008, pelo Cartório de Registro Civil e Tabelionato da Cidade de Curral de Dentro/MG;

**Av.4-2756, de 17/12/2015** - ENCERRAMENTO DA MATRÍCULA, nos termos da comunicação do Ofício nº 0149/2015, do Registro de Imóveis da Comarca de Taiobeiras/MG, datado de 24/11/2015, dando ciência de que, com fundamento no princípio da territorialidade (art. 169, da Lei nº 6.015/1973), foi aberta em 13/07/2011, para o imóvel objeto desta matrícula, a matrícula nº 8272, no Registro Geral daquele ofício.

A propósito, dispõe a Lei nº 6.015, de 1973:

Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo:

I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou

averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

**I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;** Grifo nosso.

**Art. 197 - Quando o título anterior estiver registrado em outro cartório, o novo título será apresentado juntamente com certidão atualizada, comprobatória do registro anterior, e da existência ou inexistência de ônus.** Grifo nosso.

**Art. 229 - Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.** Grifo nosso.

Sobressai dos dispositivos supramencionados, notadamente do art. 176, § 1º, I, da LRP, que cada imóvel terá matrícula própria. Por conseguinte, a abertura em 31/07/2011, da matrícula nº 8272, no CRI de Taiobeiras/MG, somente de parte de imóvel rural matriculado sob o nº 2756, do CRI de Pedra Azul/MG, além de ferir o princípio da unicidade matricial consagrado no referido dispositivo, também contraria o disposto no art. 229 da referida Lei nº 6.015/1973, visto que realizada em total dissonância com os elementos constantes da certidão da matrícula 2756, do CRI de Pedra Azul/MG, de apresentação obrigatória para abertura de matrícula na nova circunscrição.

Destaca-se, inclusive, como desdobramento das irregularidades supramencionadas, a tardia comunicação ao CRI de Pedra Azul/MG, da abertura da matrícula 8272 na nova circunscrição, visto que embora **sua abertura tenha ocorrido em 31/07/2011, somente em 24/11/2015**, após tomar ciência da inexistência de qualquer ato de desmembramento ou transferência na matrícula 2756, que pudesse dar publicidade à transferência de parte do imóvel do Sr. Cleiton para a sua serventia, foi emitido o ofício, em prejuízo da publicidade, não existindo nos autos comprovação de comunicação com data anterior.

Lado outro, inobstante no procedimento da dúvida não tenham sido juntadas as cópias da matrícula nº 8272, do CRI de Taiobeiras/MG, tampouco do mencionado ofício nº 149/2015, que fundamentou o encerramento da matrícula nº 2756, pelo CRI de Pedra Azul/MG, não nos parece crível que a Oficial do CRI de Pedra Azul tenha se equivocado ao encerrar a matrícula nº 2756, visto que por determinação da lei, após o recebimento de comunicação de abertura de matrícula para o imóvel na serventia de sua nova circunscrição, fica vedada a prática de novos atos, a teor do prescrito no parágrafo único do art. 823, do Provimento nº 260/CGJ/2013, *ex vi*:

Art. 823. As averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem da transcrição ou inscrição a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição.

**Parágrafo único. Fica vedada a prática de novos atos após o recebimento de comunicação de abertura de matrícula para o imóvel na serventia de sua nova circunscrição.** Grifo nosso.

Por fim, quanto à assertiva da suscitante de que para regularizar a referida matrícula nº 8272 e recompor todo o imóvel, far-se-á necessário abrir no CRI de Taiobeiras uma matrícula para as áreas remanescentes na matrícula 2756, indevidamente encerrada pela Oficial do CRI de Pedra Azul/MG, importa salientar, que em assim procedendo, pelos mesmos fundamentos estará incorrendo em novo erro a exemplo do cometido na abertura da matrícula nº 8272, salvo melhor entendimento, visto que a teor do disposto no art. 686, do Prov. nº 260/CGJ/2013, é irregular a abertura de nova matrícula para parte ou fração ideal de imóvel em situação jurídica de condomínio geral e em desobediência ao princípio da unicidade matricial, *in verbis*:

Art. 686. É irregular a abertura de nova matrícula para parte ou fração ideal de imóvel em situação jurídica de condomínio geral.

Art. 687. Considera-se parte ou fração ideal a resultante do desdobramento da titularidade do imóvel em partes não localizadas, de modo a permanecerem contidas dentro da área original.

§ 1º Nas matrículas e transcrições já existentes, a menção à titularidade de imóveis com base em valores e quantidade de área não localizada dentro de um todo maior será, se possível, convertida em percentuais e frações ideais.

Conforme aponta Eduardo Augusto:

"Os princípios basilares que informam a matrícula são três: o da especialidade (tanto objetiva como subjetiva), o da unitariedade da matrícula e o da disponibilidade (tanto quantitativa como qualitativa). Compete ao oficial diligenciar para que todos esses princípios sejam respeitados e convivam harmonicamente, de forma a garantir a necessária segurança jurídica do registro público.

O princípio da especialidade objetiva refere-se à correta individualização e identificação do bem imóvel, tornando-o único no universo de imóveis da circunscrição imobiliária. O princípio da especialidade subjetiva refere-se à correta identificação dos titulares dos direitos reais relativos ao imóvel.

A unitariedade da matrícula significa que para cada matrícula há apenas um imóvel e cada imóvel deve estar descrito em uma única matrícula. É com base nesse princípio que não se pode abrir matrícula para fração ideal ou para servidões.

A disponibilidade está ligada ao poder de disposição do titular em poder alienar, renunciar ou abandonar seu bem imóvel, nos termos da legislação civil. Compete ao registro imobiliário o controle dessa disponibilidade, tanto no aspecto quantitativo (que sempre foi feito) como qualitativo (infelizmente muito negligenciado no passado)."

Ora, se o erro encontra-se na especialidade da matrícula nº 8272, é nela que deverá se concentrar os esforços para seu saneamento ou o seu cancelamento, se for o caso, em prol da segurança jurídica e da publicidade dos atos registraes, devendo, s.m.j, ser julgada improcedente a presente dúvida.

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 à MM. Juíza de Direito da comarca de Taiobeiras/MG, bem como para a Oficial do CRI de Taiobeiras/MG, para conhecimento.

Belo Horizonte-MG, 03 de abril de 2020.

**Arlette Otero Fernández Bornaki**

**Analista Judiciário - GENOT**

digite aqui sua citação...



Documento assinado eletronicamente por **Arlette Otero Fernandez Bornaki, Técnico Judiciário**, em 03/04/2020, às 14:27, 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 **3598048** e o código CRC **B91DD4CF**.

