

Publique-se, com supressão do nome e Juízo de atuação do envolvido, dando-se conhecimento ao interessado acerca do conteúdo da presente decisão.

Após, encaminhe-se cópia desta decisão à Corregedoria Nacional da Justiça, a teor do que disciplina o art. 9º, §3º, da Resolução nº 135/2011 do CNJ.

Cópia desta decisão servirá como ofício.

Recife, 04 de novembro de 2019.

**Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos**  
**Corregedor Geral da Justiça**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
CORREGEDORIA AUXILIAR DO EXTRAJUDICIAL DA CAPITAL

**Pedido de Providências** nº 568/2019 - CGJ

**Tramitação** nº 575/2019

**Consulente:** Flávio Cavalcanti Xavier

**Assunto:** Consulta sobre exigência feita por Oficial de Registro de Imóveis

#### **CONSULTA**

Cuida-se de consulta formulada por Flávio Cavalcanti Xavier sobre exigência feita por Oficial de Registro de Imóveis no Recife para que fosse promovida a notificação dos confrontantes por edital.

Destaca que a proprietária requereu a inserção de metragens e retificação da área total do terreno no Registro de Imóveis a fim de regularizar a pendência averbada à margem da matrícula juntando plantas, memoriais descritivos e outros documentos exigidos para tal procedimento.

Afirma que o Cartório de Registro de Imóveis, através do 2º Registro de Títulos e Documentos do Recife, notificou os confrontantes do imóvel para manifestarem-se no prazo improrrogável de 15 dias, cientificando a parte notificada de que presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo estipulado.

Alega que, mesmo não havendo impugnação, o RGI exigiu que dita notificação fosse realizada via edital com 1ª e 2ª publicação em jornal de grande circulação local.

Sustenta que a proprietária discorda de tal exigência visto que, além de estar impossibilitada financeiramente, realizou buscas nos Registros de Imóveis anteriores à criação do atual RGI sem, contudo, encontrar qualquer registro dos imóveis confrontantes, nem de seus proprietários.

Pergunta: diante da inércia dos confrontantes em não impugnar a solicitação da proprietária e da falta de registro dos imóveis confrontantes, há necessidade legal de se proceder novamente a notificação dos confrontantes (proprietários, herdeiros ou ocupantes), agora por Edital?

Vistas à ARIPE, que apresentou parecer às fls. 10/11.

#### **É o relatório. Passo a opinar.**

Indaga o consulente acerca da necessidade de notificação via edital dos confrontantes – em procedimento de retificação de metragens – quando os confrontantes não impugnarem a solicitação do proprietário.

Pois bem.

O artigo 213, II da Lei de Registros Públicos (Lei 6015/73) trata da matéria de retificação/inserção de metragens. Nessa esteira, dispõe o artigo 213, §3º da Lei de Regência que os confrontantes serão citados por edital em duas situações, a saber: (i) quando o confrontante não for encontrado ou (ii) quando o confrontante estiver em lugar incerto e não sabido 1 .

**LEI 6015/73** - Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

[...]

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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

[...]

§ 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

Ainda, acerca das intimações por edital, o Código de Normas/PE prevê que:

Art. 1.019. O Oficial promoverá a retificação do registro ou da averbação:

[...]

**§3o Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado diretamente pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do interessado, para se manifestar em 15 (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.**

§4o O envio da notificação ao confrontante não depende do cumprimento das demais exigências porventura apresentadas pelo Oficial.

§5o 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, que poderá demonstrar a sua concordância através de carta ou declaração de anuência, com firma reconhecida.

**§6o 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 § 3o, publicado por 2 (duas) vezes em jornal local de grande circulação.**

[...]

**§8o Será presumida a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação pessoal ou por edital.**

Logo, se a situação fática da qual originou esta consulta se enquadrar em alguma das hipóteses epigrafadas, a notificação por edital deve ser providenciada. Caso contrário, da ausência de impugnação no prazo da notificação pessoal exsurge a presunção de anuência dos confrontantes, sendo dispensável nova notificação por edital.

No caso em tela o Consulente afirma que não houve “*impugnação pelos notificados, nem por qualquer outra pessoa ocupante dos imóveis confrontantes*”, mas destaca que “*realizou buscas nos Registros de Imóveis anteriores à criação do atual RGI sem, contudo, encontrar qualquer registro dos imóveis confrontantes, nem de seus proprietários*”. Por certo, a ausência de registro dá a entender que seja hipótese de confrontante desconhecido, e que, por lógico, não foi encontrado e estaria em lugar incerto e não sabido – fato gerador para publicação por edital.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. **IMÓVEL SEM REGISTRO. CITAÇÃO POR EDITAL VÁLIDA.** JUNÇÃO DE POSSE COM ANTECESSOR. POSSIBILIDADE. INTERESSE PROCESSUAL PRESENTE. AUSÊNCIA DE INVENTÁRIO. LEGITIMIDADE ATIVA DE HERDEIRO. REQUISITOS COMPROVADOS. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. **Sendo desconhecidos os réus e/ou estando em local incerto ou não sabido, com a possibilidade de sequer existirem, não há como se exigir a indicação nominal.** Está presente interesse de agir, para propositura da ação de usucapião, na hipótese em que o autor não adquiriu o imóvel usucapiendo por herança, ou seja, em decorrência da sucessão causa mortis, mas apenas quer que a posse do seu antecessor, seja somada à sua para fins de preenchimento do prazo necessário à aquisição da propriedade por usucapião extraordinária. Sem que haja a abertura de processo de inventário com a consequente nomeação de inventariante, não há como se exigir o manejo da ação de usucapião pelo espólio, de modo que a legitimação ativa do espólio para o ajuizamento da ação de usucapião não exclui a legitimidade conferida ao herdeiro que alega ter se mantido na posse do imóvel usucapiendo. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. (Classe: Apelação ,Número do Processo: 0000029-71.2004.8.05.0171,Relator(a): AUGUSTO DE LIMA BISPO, Publicado em: 11/03/2019 ) (grifos nossos).

Nada obstante, não se pode negar a existência do art. 213, § 10 da LRP, o qual prevê que “Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes[...]”, razão pela qual, nas palavras de Eduardo Agostinho Arruda Augusto 2 , “a lei permite que um simples ocupante manifeste sua concordância para viabilizar a retificação”.

Todavia, destaca o referido autor que “dependendo da situação, convém notificar o proprietário tabular ou publicar edital nesse sentido. Compete ao registrador ponderar bem a situação, lembrando que não há como exigir segurança jurídica absoluta nem tampouco aceitar toda e qualquer alegação. A razoabilidade, que se insere no saber jurídico prudencial, deve ponderar nesse momento” 3 .

Isto posto, diante da aparente existência de proprietários desconhecidos, presume-se, *sob uma análise perfunctória*, que o Oficial de Registro de Imóveis esteja usando da razoabilidade e prezando pela segurança do ato, o que, sob um exame genérico e abstrato das consultas, não pode ser de logo reprovado.

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. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 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.

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. Registro de Imóveis, Retificação de Registro e Georreferenciamento: Fundamento e Prática/ Eduardo Agostinho Arruda Augusto. – São Paulo: Saraiva, 2013. – (Série direito registral e notarial). – Ebook.

*Ibidem.*

Por isso, se o Consulente desejar que a questão seja adensada, pode requerer ao Oficial que promova a suscitação de dúvida a fim de que, instruído das provas necessárias, decida o Juízo da Vara de Registros Públicos sobre a real exigência – no caso concreto – da notificação via edital.

S.M.J., sob censura.

Recife, 4 de novembro de 2019

**Carlos Damiano Lessa**  
**Juiz Auxiliar do Extrajudicial da Capital**

**Pedido de Providências** nº 568/2019 - CGJ

**Tramitação** nº 575/2019

**Consulente:** Flávio Cavalcanti Xavier

**Assunto:** Consulta sobre exigência feita por Oficial de Registro de Imóveis

### **CONCLUSÃO**

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, por seus fundamentos, os quais adoto.

Publique-se.

Recife, 5 de novembro de 2019

**Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos**

Corregedor Geral da Justiça.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
CORREGEDORIA AUXILIAR DO EXTRAJUDICIAL DA CAPITAL

**Pedido de Providências** nº 819/2019 - CGJ

**Tramitação** nº 827/2018

**Consulente:** Renata Novais.

**Interessado:** Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco – CGJ

**Assunto:** Consulta sobre registro de contrato de abertura de crédito e mútuo para construção do empreendimento imobiliário.

### **CONSULTA**

Cuida-se de Consulta formulada por Renata Novais sobre registro de contrato de abertura de crédito e mútuo para construção do empreendimento imobiliário.

Alega que:

Requeru o registro da incorporação perante o CRI, sem que fosse requerida a individualização da matrícula das unidades autônomas. Neste momento, pretende o registro de contrato de abertura de crédito e mútuo para construção do empreendimento imobiliário. Não foi solicitada a abertura das matrículas individualizadas e que, se ocorreram, foi de ofício pelo Registrador. O Código de Normas do TJPE revogou o art. 1219, que era transcrição literal do art. 237-A da Lei de Registros Públicos, mas este ainda permanece vigente.

Questiona:

Deve-se recolher as custas pelo referido registro como ato único, conforme previsão do art. 237-a, §1º da LRP?

É possível a abertura de matrícula individualizada das unidades autônomas sem o requerimento da parte interessada? (De ofício pelo Registrador)

Vistas à ARIPE, que se manifestou às fls. 07/08.