



CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA  
Rua José Camacho, nº 585 - CEP 76800-000 - Porto Velho - RO - www.tjro.jus.br/corregedoria/  
Telefone (69) 3309-6011 - email:cgj@tjro.jus.br

**PROCESSO** : 0002478-45.2023.8.22.8001  
Maclícia Arielle Pereira da Rocha  
**INTERESSADO(A)** : 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Velho-RO  
Município de Porto Velho  
Secretaria Municipal de Regularização Fundiária, Habitação e Urbanismo (SEMUR)  
**ASSUNTO** : Apelação em Suscitação de Dúvida Registral

**DECISÃO Nº 18 / 2024 - ASSECORR/GABCOR/CGJ**

**Vistos etc.,**

Cuida-se de **Recurso de Apelação** interposto pelo **Município de Porto Velho** contra sentença proferida pelo Juiz Corregedor Permanente da Comarca de Porto Velho em dúvida apresentada pela serventia do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Capital e que negou pedido de averbação de retificação de área de imóvel urbano, id. 97979332.

Esclarece que, em 27.06.2023, o Auto Posto Carga Pesada pediu que fosse averbada retificação da área do imóvel de matrícula 36.417 (prenotação 194083), que foi acrescida à sua propriedade em decorrência de venda de área pública por R\$566.767,51.

Afirma que, pela nota de devolução 1153/2023, o 1º Ofício de Registro de Imóveis em comento negou o registro do imóvel sob o argumento de que o pedido de averbação de retificação de área não é o meio correto para postular regularização fundiária de área pública, rua Caçapava, "fundida" ao imóvel.

Sustenta que o registrador emitiu juízo de valor sobre o ato administrativo, o que não cabe nos limites da qualificação registral, pois não é ele revisor de mérito de ato administrativo, cabendo-lhe tão somente comunicar sobre o cumprimento dos requisitos para finalizar o pedido.

Esclarece que a SEMUR sugeriu que o registrador modificasse a qualificação e concedesse a oportunidade de correção do equívoco e, ao invés de tentar solucionar, de ofício, suscitou dúvida.

Dizendo não se ter observado os trâmites regulares do procedimento de dúvida, afirma que o registrador informou grande discrepância da área, anotando tratar-se de aquisição onerosa de imóvel público – venda de rua – e não singela retificação de área.

Diz que ter o magistrado primevo concluído que não há evidências de desafetação do imóvel alienado, o que inviabiliza a postulada averbação de retificação de área de imóvel de 5.936,98m<sup>2</sup>, aumentando essa área para 8.215,06m<sup>2</sup>, bem como considerou suspeita a pretensão de incorporar área pública (rua Caçapava), vendida pelo Município e, para apurar se houve ilícito, determinou que o processo fosse remetido ao Ministério Público.

Acrescentando que o fato de ter requerido a desistência do pedido de retificação de área implica em perecimento do objeto da dúvida, destaca que deve ser instaurado procedimento administrativo disciplinar contra o registrador, pois, sem observar esse pleito, atuou de ofício e ainda emitiu juízo de valor sobre o ato administrativo de venda.

Nesse contexto, pede que seja extinto o processo e, em pedido alternativo, que seja reconhecido direito de desistência do pedido de retificação da área e a perda do objeto. Requer, ademais, que seja instaurado procedimento administrativo disciplinar contra o notário, id. 98463676.

Apesar de intimado (fls.139), o Ministério Público não se manifestou no processo.

É o relatório.

**I – Da Perda do Objeto**

O Município de Porto Velho afirma que a desistência do pedido de retificação da área do imóvel acarretou a perda superveniente do objeto do procedimento de dúvida.

Imperioso considerar que, por regra geral, o requerimento do interessado deve instruir o pedido de declaração de dúvida, suscitado pelo oficial do registro para o juízo competente, conforme dispõe o artigo 198, §2º da Lei de Registros Públicos 6.015/1973 e o artigo 30, XIII da Lei 8.935/94, com observância, ainda, da sistemática processual fixada pela legislação local.

No âmbito do Estado de Rondônia, o artigo 181 do Provimento 21/2023, que aprova as Diretrizes Gerais Extrajudiciais, dispõe que o pedido do requerente deve ser encaminhado ao Juízo Corregedor Permanente, juntamente com os arquivos pertinentes, observando-se o rito previsto na legislação de registros públicos.

Entretanto, excepcionalmente, o artigo 156 da Lei 6.015/1973 e o artigo 328 do Código Nacional de Normas dos Serviços Notariais e de Registro (Provimento 149/2023/CNJ-EXTRA) autorizam que seja suscitada dúvida *ex officio* quando houver suspeita de falsificação ou de ato ilícito, como no caso posto para exame em que se trata de venda da área pública (rua) sem que se tenha comprovada a indispensável desafetação e autorização legislativa (art. 76, I, Lei 14.133/21).

Em que pese o oficial de registro não tenha competência para analisar o mérito do ato administrativo de venda do imóvel público, tem ele o dever averiguar o cumprimento dos requisitos formais e legais do pedido de averbação.

Portanto, o pedido de desistência do interessado no registro público não impõe que seja extinto o procedimento, pois há suspeita de ato ilícito e, nessa situação, o oficial de registro está autorizado a suscitar a dúvida de ofício.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 156 da Lei 6.015/1973 e no artigo 328 do Código Nacional de Normas dos Serviços Notariais e de Registro (Provimento 149/2023/CNJ-EXTRA), rejeito a preliminar de perecimento do objeto.

## **II – Do Mérito**

O Auto Posto Carga Pesada e o Município de Porto Velho postularam a averbação de retificação de área do imóvel de matrícula 36.417 (prenotação 194083), isso com a finalidade de alterar a área do imóvel de 5.936,98m<sup>2</sup> para 8.215,06m<sup>2</sup>.

O artigo 212 da Lei dos Registros Públicos contempla as hipóteses ensejadoras da retificação para os casos em que o registro for omissivo, impreciso ou não exprimir a verdade.

No caso em comento, a modificação pretendida, por configurar alteração substancial da situação jurídica do imóvel, não é possível em sítio de procedimento extrajudicial de retificação e averbação, pois implica em aquisição de outro imóvel, não sendo possível pensar, pois, em singelo erro material a ser corrigido.

Ainda que a alienação resulte de ato administrativo, portanto com presunção de veracidade e legitimidade, o termo de acordo de fls. 27/29, firmado entre o Município de Porto Velho e o Auto Posto Carga Pesada, não pode ser tido como objeto de retificação de área ou de reconhecimento de limites e confrontações a ser singelamente averbado no registro de imóveis.

Singelo passar d'olhos pelo processo revela que, de fato, se trata de alienação de imóvel público que, como cediço, é gravado pelas características de indisponibilidade e de inalienabilidade (art. 100, CC).

Assim, incumbe ao oficial do Registro de Imóveis observar se o bem público foi desafetado e se os documentos apresentados pelos interessados atendem aos requisitos previstos pelo artigo 76 da Lei de Licitações n. 14.133/2021 sob pena de negar o registro do ato translativo de propriedade.

Dispõe o artigo 76 da Lei 14.133/2021 que, em hipótese de excepcional interesse público devidamente justificado, a alienação de imóvel público, será precedida de avaliação e dependerá de autorização legislativa:

*“Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:*

*I – tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:*

- a) dação em pagamento;*
- b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas “f”, “g” e “h” deste inciso;*
- c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípua da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;*
- d) investidura;*
- e) venda a outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo;*
- f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;*
- g) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis comerciais de âmbito local, com área de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e destinados a programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;*
- h) alienação e concessão de direito real de uso, gratuita ou onerosa, de terras públicas rurais da União e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) onde incidam ocupações até o limite de que trata o §1º do art. 6º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, para fins de regularização fundiária, atendidos os requisitos legais;*
- i) legitimação de posse de que trata o art. 29 da Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, mediante iniciativa e deliberação dos órgãos da Administração Pública competentes;*
- j) legitimação fundiária e legitimação de posse de que trata a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.”*

No caso ora em análise os interessados firmaram singelo “Termo de Acordo”, de natureza particular, formalizado no processo administrativo 00600-00004603/2022-26, prescindindo da necessária escritura pública por se tratar de imóvel com valor superior a trinta salários mínimos, bem como não especificaram os limites e confrontações da área, tendo firmado a obrigação nos seguintes termos:

*“I – A empresa Auto Posto Carga Pesada Ltda:*

*a) Pagamento a título de solução consensual por área pública do Município de Porto Velho a ser incorporado ao patrimônio de particular no Valor de R\$566.767,51 (quinhentos e sessenta e seis mil, setecentos e sessenta e sete reais e cinquenta e um centavos) a ser pagos ao Fundo Municipal de Trânsito do Município de Porto Velho divididos em 48 (quarenta e oito) vezes iguais e consecutivas com a primeira parcela com vencimento em 30 dias a partir da assinatura deste Termo de Acordo.” (fls. 27/28).*

Para requerer a averbação, os interessados não apresentaram autorização legislativa para desafetação do bem ou comprovação de que se trata de bem dominical, que pode ser alienado quando demonstrado interesse público; também não apresentaram cópia do procedimento de leilão ou sua dispensa e o recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI.

Logo, em que pese ser vedado ao oficial do Registro de Imóveis examinar o mérito de ato administrativo, tem ele o dever, no exame da qualificação registral, de analisar o cumprimento da legalidade do título apresentado para registro ou averbação, para que seja concluída a inscrição do ato de transmissão imobiliária e, nos termos do artigo 1º da Lei de Registros Públicos, assegurar a autenticidade e a eficácia dos atos jurídicos.

Não se tratando, pois, de correção de singelo erro na medição do imóvel para determinar a correção da área e não demonstrado o cumprimento dos requisitos legais, correta a negativa de averbação.

Nesse sentido, aliás, caminha a jurisprudência:

*“Retificação de registro imobiliário. Pedido formulado pela via extrajudicial. Negativa por parte do oficial do registro, ao argumento de que a descrição constante na matrícula é bastante precária dificultando sua precisa identificação, além de a retificação implicar incremento expressivo da área. Impossibilidade. A retificação de registro de área é medida judicial restrita à correção de assentos registrários que diverjam da realidade fática quando de sua lavratura, seja por erro material no registro, seja por alterações de suas divisas. Pretensão autoral que busca aumento substancial de área, com alteração do formato da área originária. Sentença de improcedência mantida. É caso de remessa do processo às vias ordinárias. Recurso desprovido.” (TJSP, AC 1004047-83.2021.8.26.0189, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Vitor Frederico Kumpel, j. 29.08.2022).*

*“APELAÇÃO CÍVEL - RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL - AUMENTO SUBSTANCIAL - ERRO - NÃO COMPROVADO - INADEQUAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE ÁREA. 1. Os registros públicos visam a "autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos" (Lei nº 6.015/73, art. 1º), portanto, a regra é a imutabilidade do registro, devendo haver prova efetiva do erro para justificar a alteração; 2. O art. 212 da Lei dos Registros Públicos contempla as hipóteses ensejadoras da retificação para os casos em que o registro for omissivo, impreciso ou não exprimir a verdade; 3. A retificação do registro imobiliário destina-se a correção de erros, não se prestando para o aumento da área do imóvel, mostrando-se assim inadequado o procedimento da retificação.” (TJMG, AC 10071130001028001, Rel. Des. Renato Dresch, j. 09.07.2019).*

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO RURAL. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. ALTERAÇÃO SUBSTANCIAL DA ÁREA DO IMÓVEL. REMESSA ÀS VIAS ORDINÁRIAS. 1. A retificação de registro no ofício de imóveis pode dar-se na seara administrativa, ou, a critério do interessado, mediante procedimento judicial de jurisdição voluntária. 2. Quando a área que se visa alcançar é substancialmente maior que a área descrita no Registro de Imóveis, a ação de retificação de registro imobiliário não se mostra cabível, notadamente quando necessárias provas contundentes quanto ao alegado equívoco cartorário, por se tratar de procedimento de jurisdição voluntária que tem por finalidade a mera correção de erro formal no registro. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA.” (TJGO, AC 03019576020168090006, 4ª Câmara Cível, Rel. Des. Delintro Belo de Almeida Filho, j. 26.04.2021, j. 26.04.2021).*

Portanto, não demonstrado o cumprimento dos requisitos imprescindíveis à alienação de imóvel público e, não se tratando de singela correção de área, correta a nota devolutiva e a sentença que rejeitou o pedido de averbação e retificação de área.

### **III – Dispositivo**

Ante o exposto, com o olhar voltado para a legalidade e a segurança jurídica do registro público, **nego provimento ao apelo.**

Custas pelo apelante, por se tratar da hipótese prevista no artigo 207 da Lei de Registros Públicos.

Ao DEPEX para que, com cópia dessa decisão, seja cientificado o Magistrado e o recorrente e o interessado; à assessoria desta Corregedoria para que providencie a publicação no Diário da Justiça.

Com o trânsito em julgado e por força do artigo 203, I da Lei 6.015/73 e artigo 125 das Diretrizes Gerais Extrajudiciais, que sejam restituídos os documentos à parte, independentemente de traslado, dando ciência ao Oficial do Registro de Imóveis para que consigne no protocolo e cancele a prenotação.

Cumpra-se.

Porto Velho, 11 de abril de 2024.

**Des. Gilberto Barbosa**  
**Corregedor-Geral da Justiça**

---



Documento assinado eletronicamente por **GILBERTO BARBOSA BATISTA DOS SANTOS, Corregedor (a) Geral da Justiça**, em 12/04/2024, às 12:04 (horário de Rondônia), conforme § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no Portal SEI <https://www.tjro.jus.br/mn-sist-sei>, informando o código verificador **3970498** e o código CRC **71475B8B**.