

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
18ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5029458-83.2022.8.21.0021/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATORA: JUIZA DE DIREITO DULCE ANA GOMES OPPITZ

APELANTE: L. M. MINOTTO SCHMIDT LTDA (INTERESSADO)

APELADO: LUIZ JUAREZ NOGUEIRA DE AZEVEDO (REQUERENTE)

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por L. M. MINOTTO SCHMIDT LTDA frente à sentença que julgou extinto o feito (evento 6, SENT1), qual passo a transcrever:

Vistos.

*Trata-se de Retificação de Registro Imobiliário proposta por **L.M MINOTTO SCHMIDT LTDA**, que solicitou a retificação do imóvel nº 92.402 com alteração de área e confrontações (Evento 1, INIC1). Nada obstante, a confrontante **ANA CLARA SAUD** apresentou impugnação e juntou documentos (Evento 1, IMPUGNAÇÃO7).*

Analizando os fundamentos elencados, considerando a pretensão do requerente frente aos documentos acostados, bem como a irresignação da confrontante/impugnante, denota-se que não se trata de mera retificação de registro imobiliário, passível de ser sanada em sede de procedimento de jurisdição voluntária.

Nesse sentido, mister a dilação probatória por meio das vias ordinárias para averiguar a situação fática que se encontra o direito de propriedade das partes e a quem efetivamente possui direito à extensão da área impugnada, sendo, por ora, inviável a aferição da retificação da matrícula.

Como se sabe, a retificação imobiliária tem por escopo propiciar a correção de eventuais discrepâncias entre a área registrada e a área da propriedade, quando evidenciado equívoco no próprio registro. Não serve, entretanto, como instrumento para concretizar a aquisição de propriedade.

Sobre mais, transparece evidente que a pretensão do autor alcançará direitos de terceiros, havendo forte aptidão para ser instaurado litígio entre os interessados, o que afasta, sobremaneira, a natureza voluntária que embasa o presente procedimento.

*Desse modo, repiso, considerando a controvérsia sobre o direito de propriedade, **JULGO EXTINTO** o expediente, cabendo às partes interessadas buscarem as vias ordinárias para atingir suas pretensões.*

Sem custas, face a natureza do procedimento.

Transitada em julgado, baixem-se os autos.

Em suas razões recursais (evento 22, APELAÇÃO1), o apelante alega que a impugnante do pedido de retificação é confrontante do seu imóvel, não havendo área de terceiros entre os lotes, impondo-se àquela a prova de supostas áreas sobrepostas, por meio de levantamento topográfico. Aduz que, "inexistindo impugnação concretamente fundamentada por confrontante capaz de verificar efetiva controvérsia sobre o direito de propriedade das partes, resulta desnecessária a remessa às vias ordinárias, autorizando-se a retificação do registro de área intra muros". Pede o provimento do recurso.

Foram ofertadas contrarrazões (evento 27, CONTRAZAP1).

O Ministério Público opinou pelo desprovimento do recurso (evento 7, PARECER1).

Remetidos os autos eletrônicos a essa Corte, vieram conclusos para julgamento.

É o relatório.

VOTO

Preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal, passo à análise do apelo.

Analizando o acervo fático-probatório da ação, observo que o apelante L. M. MINOTTO SCHMIDT LTDA pretende a retificação de registro de imóvel sob matrícula nº 92.402, com alteração de área e confrontações (evento 1, OUT2).

Entretanto, foi apresentado pela interessada Ana Carla Saud impugnação em que afirma que o imóvel objeto de retificação não faz divisa com seu imóvel, mas sim com imóvel pertencente à Sucessão de Eugênio Fiori Zibetti (evento 1, IMPUGNAÇÃO7).

Em contrarrazões, pontua a interessada que Eugênio Fiori Zibetti possuía dois terrenos no local, sendo ela proprietária apenas do terreno registrado sob matrícula nº 7.282, ao passo que a outra área pertence à Sucessão (evento 27, CONTRAZAP1).

Portanto, tendo em vista as divergências referentes à área exata dos imóveis da impugnada e impugnante, inclusive a alegação, por esta última, da existência de outro lote entre os terrenos de ambos, impositiva a dilação probatória para que se verifique a atual situação fática do bem, inclusive com eventual intimação de terceiros, resta impossibilitada a alteração registral nesse momento.

Nesse mesmo sentido é o parecer prolatado pela Ilustre Procuradora Noara Bernardy Lisboa, a quem peço licença para transcrever trecho, adotando seus fundamentos á-lo como razões de decidir:

(...)

Pois bem, em relação à retificação imobiliária, o STJ já decidiu que: “O procedimento de retificação, previsto no art. 213 da Lei n. 6.015/73 (Registros Públicos), para compatibilizar o registro de imóvel às suas reais dimensões, ainda que implique em acréscimo de área, é plenamente adequado se ausente qualquer oposição por parte de terceiros interessados” (REsp 716.489/MT, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 08/04/2008).

Não há de se confundir acréscimo de área resultante de metragem a menor constante no registro, com acréscimo decorrente do cômputo de área lindeira, ainda que esteja na posse do interessado, pois – para tanto – há a ação de usucapião.

Sobre isso, assim entende o STJ: “Não serve o procedimento de retificação constante da Lei de Registros Públicos como forma de aquisição ou aumento de propriedade imobiliária, pois destinado apenas à correção dos assentos existentes no registro de imóveis, considerando-se a situação fática do bem” (REsp 1.228.288/RS, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 03/03/2016).

No caso concreto, como se vê, há oposição de eventual confrontante com a descrição do imóvel requerida pela parte ora apelante, não podendo haver alteração da matrícula com acréscimo de tal informação pela via pretendida.

(...)

Portanto, deve ser mantida a sentença.

Por fim, deixo de majorar os honorários recursais em favor do procurador da parte apelada, na forma do §11 do art. 85, do CPC, conforme entendimento proferido no AgInt nos EDcl no REsp 1357561, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, do STJ, por não ter sido arbitrada sucumbência em seu favor na origem.

Ante o exposto, voto por **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso.

Documento assinado eletronicamente por **DULCE ANA GOMES OPPITZ**, em 29/11/2024, às 13:30:7, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20007060756v20** e o código CRC **1ff88037**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): DULCE ANA GOMES OPPITZ
Data e Hora: 29/11/2024, às 13:30:7



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
18ª Câmara Cível

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5029458-83.2022.8.21.0021/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATORA: JUIZA DE DIREITO DULCE ANA GOMES OPPITZ

APELANTE: L. M. MINOTTO SCHMIDT LTDA (INTERESSADO)

APELADO: LUIZ JUAREZ NOGUEIRA DE AZEVEDO (REQUERENTE)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DOS TERCEIROS INTERESSADOS. DIVERGÊNCIA SOBRE A ÁREA E CONFRONTAÇÕES. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

A EXISTÊNCIA DE DIVERGÊNCIAS QUANTO À ÁREA E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL JUSTIFICA A NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA PARA ESCLARECIMENTO DA SITUAÇÃO FÁTICA, O QUE IMPOSSIBILITA A ALTERAÇÃO DO REGISTRO DE FORMA ADMINISTRATIVA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

APELO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, NEGAR PROVIMENTO ao recurso, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 25 de novembro de 2024.

Documento assinado eletronicamente por **DULCE ANA GOMES OPPITZ**, em 29/11/2024, às 13:30:7, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20007060757v7** e o código CRC **dce93c4d**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): **DULCE ANA GOMES OPPITZ**

Data e Hora: 29/11/2024, às 13:30:7



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO EXTRAORDINÁRIA DE 25/11/2024

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5029458-83.2022.8.21.0021/RS

RELATORA: JUIZA DE DIREITO DULCE ANA GOMES OPPITZ

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR LEANDRO RAUL KLIPPEL

PROCURADOR(A): CARLA CARPI NEJAR

APELANTE: L. M. MINOTTO SCHMIDT LTDA (INTERESSADO)

ADVOGADO(A): PAULO PIRES FREITAS (OAB RS068345)

ADVOGADO(A): MARIA HELENA KURTZ DO NASCIMENTO FRAGOMENI (OAB RS082638)

ADVOGADO(A): GIOVANI MONTARDO RIGONI (OAB RS070301)

APELADO: LUIZ JUAREZ NOGUEIRA DE AZEVEDO (REQUERENTE)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Extraordinária do dia 25/11/2024, na sequência 143, disponibilizada no DE de 12/11/2024.

Certifico que a 18ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:
A 18ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

RELATORA DO ACÓRDÃO: JUIZA DE DIREITO DULCE ANA GOMES OPPITZ

VOTANTE: JUIZA DE DIREITO DULCE ANA GOMES OPPITZ

VOTANTE: DESEMBARGADOR LEANDRO RAUL KLIPPEL

VOTANTE: DESEMBARGADOR ANDRE GUIDI COLOSSI

LUCIANE MOREIRA DE VARGAS
Coordenadora