

Processo: 1.0000.24.328123-5/001
Relator: Des.(a) Gilson Soares Lemes
Relator do Acórdão: Des.(a) Gilson Soares Lemes
Data do Julgamento: 19/09/2024
Data da Publicação: 20/09/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA - ADEQUAÇÃO DO REGISTRO À SITUAÇÃO DE FATO PREEXISTENTE - ADMISSIBILIDADE.

A retificação de área de um imóvel não se trata de uma modalidade de aquisição de propriedade não prevista na lei, visto que o interessado, na verdade, não adquire nada com o procedimento administrativo, mas apenas corrige - junto ao registro público imobiliário - a descrição do imóvel anteriormente adquirido.

Comprovada divergência entre a área real do imóvel e aquela lançada no assento do registro público, aliado ao fato de inexistir impugnação fundamentada pelos confrontantes, tem o proprietário direito à sua retificação, a fim de adequar o registro à situação de fato preexistente.

Recurso provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.328123-5/001 - COMARCA DE POUSO ALEGRE - APELANTE(S): JOSE BENEDITO DE CAMPOS - APELADO(A)(S): ALEXANDRE JOSE MARTINS CHAVES, CARLA DOS ANJOS RIOS, CREUZE FREIRE CHAVES, JOSE MARTINS CHAVES, LAURO DOS SANTOS, LUIZ HENRIQUE FERREIRA, MAURICIO FREIRE CHAVES, REUBEN GONÇALVES FELIPE, TULIO VINICIUS FREIRE CHAVES

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. GILSON SOARES LEMES
RELATOR

DES. GILSON SOARES LEMES (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso interposto contra a sentença proferida nos autos da Ação de Retificação de Área, ajuizada por JOSÉ BENEDITO DE CAMPOS, que homologou o laudo pericial e os esclarecimentos periciais de ID's 9751293507, 9751291007 e 10065394850 e julgou parcialmente procedente o pedido para determinar a retificação da matrícula de imóvel n. 25.530, em conformidade com o laudo pericial de ID 9751293507; condenou o autor ao pagamento das custas processuais, suspensa, contudo, a exigibilidade devido a concessão da assistência judiciária gratuita (documentos n. 47/48).

O apelante sustenta que, apesar de a sentença homologar o laudo técnico, errou ao determinar a retificação do imóvel descrito na matrícula de n. 25.530, ao invés de julgar totalmente procedente o pedido e determinar a retificação do imóvel descrito na matrícula de n. 38.150. Requer o provimento do recurso (documento n. 252).

Sem contrarrazões.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (documento n. 263).

Sem preparo (artigo 1.007, § 1º do CPC).

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Consta dos autos que o autor, ora apelante, é proprietário do imóvel compreendido pelos lotes de terreno n. 02 e 03, da Quadra A, com área de 1.185m², registrado sob o n. 38.150, sendo que 600m² foram alienados em favor de Marcius de Castro, o que gerou a matrícula n. 25.530.

Sob a argumentação de que a descrição das divisas e confrontações do imóvel é deficiente e omissa, não contendo as medidas corretas, a parte autora tem interesse de que seja sanada a irregularidade e, para tanto, apresentou o pedido de "retificação da área constante da Matrícula nº 38.150 do CRI local, para constar os limites e confrontações do imóvel ali matriculado, de acordo com o Memorial Descritivo", que

instrui a petição inicial.

A retificação de área de um imóvel não se trata de uma modalidade de aquisição de propriedade não prevista na lei, visto que o interessado, na verdade, não adquire nada com o procedimento administrativo, mas apenas corrige - junto ao registro público imobiliário - a descrição do imóvel anteriormente adquirido.

A jurisprudência é reiterada no sentido de que não importa a extensão da área a ser retificada.

A Lei de Registros Públicos não contém tal distinção, por isso, uma vez constata a presença dos requisitos previstos na norma de regência, o procedimento correto é o da jurisdição voluntária, como verificado nestes autos.

Nesse sentido, dispõe a Lei de Registros Públicos:

"Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

(...)

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.

(...)

§ 6º. Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias".

A jurisdição na retificação de área é de natureza administrativa (voluntária) e, tratando-se de processo dessa natureza, via de regra, não há lugar para a existência de litígio, admitindo-se, excepcionalmente, transação entre os interessados objetivando extinguir relações jurídicas (obrigações) controvertidas, por meio de concessões mútuas.

A Lei Federal n. 6.015/73 dispõe que a retificação de área visa corrigir dados incorretamente lançados em um registro, desde que referido pedido não acarrete prejuízo a terceiros e que esses não apresentem impugnação fundamentada, hipótese em que o Juiz deverá remeter o autor para as vias ordinárias.

Após minuciosa análise dos autos, verifico que o laudo técnico, produzido no curso do devido processo legal, atestou que "a descrição do imóvel respeita o alinhamento das vias e ou logradouros confinantes e que respeita os limites do domínio, ou seja, que não é caso de aquisição ou transmissão de propriedade" (documento n. 210).

Outrossim, o confinante Túlio Vinícius Freire Chaves expressou a sua concordância com a homologação da perícia (documento n. 245), e o confinante Lauro dos Santos deixou transcorrer o prazo sem legal sem qualquer oposição à conclusão da prova técnica.

De acordo com o teor da matrícula n. 25.530, parte do imóvel constituído pela "Transcrição n. 38.150", qual seja, 600m2 foi alienado em favor de Marcius de Castro (documento n. 238, p. 05).

Por sua vez, a "Matrícula n. 38.150" diz respeito a uma "sorte de terras", situada no Município de Pouso Alegre, no "lugar denominado Sítio Curralinho" (documento n. 238, p. 07).

O fato de se tratarem de dois imóveis distintos é porque a expressão "transcrição" era a forma utilizada pelos cartórios registrares para se referirem à "matrícula" do imóvel, antes do advento da Lei de Registro Público (n. 6.015/73), já que ambas as terminologias possuem a mesma função de registrarem informações relevantes sobre a propriedade imobiliária.

Via de regra, a principal diferença entre as "transcrições" e as "matrículas" é que naquelas cada alteração de proprietário gerava um novo número de transcrição, enquanto nestas o número permanece o mesmo, o qual apenas será atualizado nas hipóteses de desmembramento e/ou aquisição por usucapião.

No caso posto a julgamento, mesmo considerando que consta da perícia a informação de se tratar da "matrícula 25.530", é certo que, indubitavelmente, a prova técnica recaiu sobre o imóvel de "transcrição 38.150", constituído pelo lote situado na Rua Castro Alves n. 19 e n. 39, Bairro Policarpo Gonçalves Campos, Município de Pouso Alegre, com área de 589.5858m2, que é parte do terreno remanescente dos 1.185m2 registrados anteriormente em nome dos apelantes, já que 600m2 havia sido alienado em favor de Marcius de Castro, este de matrícula n. 25.530, conforme acima ressaltado.

Sendo assim, sanado o erro material constante da terminologia utilizada pelos recorrentes na petição

inicial para descrever a correta denominação do registro do imóvel (alínea 'b') (documento n. 01, p. 06), cujo equívoco manteve-se por ocasião da realização da perícia (documento n. 245), não vislumbro óbice que se proceda, judicialmente, à retificação do imóvel registrado sob a "Transcrição n. 38.150", do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre, constante do Livro 3-AE, fls. 282.

Forçoso concluir que, comprovada divergência entre a área real do imóvel e aquela lançada no assento do registro público, aliado ao fato de inexistir impugnação fundamentada pelos confrontantes, tem o proprietário direito à sua retificação, a fim de adequar o registro à situação de fato preexistente.

Pelo exposto, DOU PROVIMENTO AO RECURSO para reformar a sentença e determinar que a retificação da área descrita no laudo técnico, anexado à ordem n. 210, recaia sob o imóvel registrado na "Transcrição n. 38.150" do CRI da Comarca de Pouso Alegre.

Custas, na forma da lei.

DES. RAMOM TÁCIO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO."