

Processo: 1.0000.24.150907-4/001
Relator: Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro
Relator do Acórdão: Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro
Data do Julgamento: 12/06/2024
Data da Publicação: 18/06/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA DE IMÓVEL - ACRÉSCIMO CONSIDERÁVEL - IMPOSSIBILIDADE - INTELIGÊNCIA DO ART. 212, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS - PRECEDENTES.

- Na esteira do posicionamento do STJ e deste Tribunal, é inadequada a utilização de ação de retificação de registro de imóvel quando o título aquisitivo indica a exata extensão do imóvel, informando área compatível com a constante do registro imobiliário, e o acréscimo de considerável área pela parte autora implicaria em aquisição de propriedade. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.150907-4/001 - COMARCA DE GUAPÉ - APELANTE(S): TEREZINHA FARIA MARTINS - APELADO(A)(S): CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA., GUAPE REGISTRO IMOVEIS

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em À UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO
RELATOR

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação cível interposto por TEREZINHA FARIA MARTINS em face da sentença de Primeiro Grau (ordem nº 23) que, nos autos da ação de retificação de área e de registro imobiliário, julgou improcedentes os pedidos iniciais, nos termos do art. 487, I, do CPC, tendo condenado a parte autora ao pagamento das custas processuais, suspensa a exigibilidade em razão do deferimento da assistência judiciária.

Em suas razões recursais, ordem nº 23, alega a autora/apelante, em resumo, que na ação de retificação de imóvel, não há limites de aumento da mensuração de área para a retificação, bastando que se realize intramuros, sem que importe pretensão de acréscimo de área não titulada.

Afirma que, conquanto a área a ser incorporada seja significativa em metragem, tal acréscimo não decorre de aquisição de áreas confrontantes, até porque todos os vizinhos confinantes e o Município foram devidamente citados, e nenhum dos envolvidos apresentou impugnação ao pedido da parte autora. Ou seja, os confrontantes anuem com as divisas apresentadas, uma vez que elas não ultrapassam os limites já cercados por eles.

Afirma que os muros existentes nas divisas são os mesmos e que o registro imobiliário fora feito há mais de 62 (sessenta e dois) anos, sendo que o mapa e memorial descritivos comprovam, com segurança, que a área real diverge da contida no registro, pugnando pela reforma da sentença com a determinação de retificação da área, na forma pleiteada na inicial.

É o relatório.

VOTO.

A apelação é cabível, foi interposta tempestivamente, a petição cumpre as exigências legais e o recolhimento do preparo está dispensado, por ser a apelante beneficiária da gratuidade de justiça. Destarte, presentes os pressupostos de admissibilidade, CONHEÇO DO RECURSO em seus regulares efeitos devolutivo e suspensivo, nos termos dos art. 1.012 e 1.013, do CPC.

Acerca da celeuma a ser deslindada nesta esfera recursal, tem-se dos autos que a autora ingressou em juízo pugnando pela retificação da área de um imóvel composto por, segundo consta no registro imobiliário, uma casa de morada mal conservada e respectivo terreno, com a área de 1.425,00 m2(um mil,

quatrocentos e vinte e cinco metros quadrados), situado a Rua Padre João Gualberto, s/n, Centro, em Guapé/MG. O imóvel encontra-se devidamente registrado sob a transcrição nº R 10.863, F 07, datado de lide outubro de 1.961, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca e possui a seguinte descrição e os seguintes confrontantes, conforme Certidão de Inteiro Teor emitida pelo CRI local, em cópia anexa (...)

Alegou, ainda, que após levantamento topográfico, constatou que o imóvel possui área superior àquela registrada, equivalente a 2.003,30m², havendo um acréscimo de área a ser feito de R\$ 578,30m², motivo pelo qual entende existir inexatidão no registro, pugnando pela retificação necessária.

O magistrado de Primeiro Grau julgou improcedente o pedido, considerando que a retificação pretendida importaria em um aumento substancial do imóvel, inexistindo provas a ensejar que houve erro a justificar a retificação requerida, sendo o procedimento voluntário inadequado para a retificação de registro.

Pois bem.

Segundo a Lei de Registros Públicos nº 6.015/73, alterações no registro imobiliário podem ser feitas pela via administrativa ou judicial:

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.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

O Código Civil também faz disposição acerca do tema:

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Desse modo, 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 da parte, por meio do procedimento administrativo, ou então pela via judicial.

No caso, como visto no relatório, a recorrente sustenta, em suas razões recursais, que a sua pretensão inicial é concernente à retificação de inconsistência na metragem do bem, sendo que o acréscimo da área não excede as divisas já existentes, razão pela qual inexistente qualquer prejuízo a terceiros confrontantes.

Todavia, razão não lhe assiste.

Isso porque a demanda de retificação imobiliária, conforme se extrai dos supracitados dispositivos, tem como fim a correção de eventual erro ou omissão nos lançamentos registrais do bem imóvel.

E, o caso em questão, tem como objeto o acréscimo de área de 578,30m², resultando em uma área total de 2.003,30 m², não se tratando, pois, de mera correção de registro.

Não se trata aqui de simples retificação do registro imobiliário, mas de acréscimo considerável de área, tal como reconhecido em Primeiro Grau, sendo que a grande disparidade entre as medidas da área efetivamente ocupada pela autora e a do registro imobiliário do bem não é por si só, prova de erro na matrícula.

Ademais, conquanto a autora sustente inexistir resistência dos confinantes, força é convir que a qualificação dos mesmos por ela atribuída gera incertezas acerca da inexistência de oposição ao pedido inicial, já que tal como consta no próprio memorial descritivo (fls. 14/15 - ordem nº 3), "as divisas e confrontações foram indicadas pelo proprietário", inexistindo provas de que os proprietários registrais ou mesmo possuidores fossem aqueles que a autora declinou.

Logo, uma vez ausente indício de equívoco no ato registral propriamente dito, é razoável supor que a diferença se atribua a questões possessórias que devem ser resolvidas pela via própria.

Nesse sentido, destaca-se decisão paradigma do Superior Tribunal de Justiça:

Processual civil. Recurso especial. Retificação de registro imobiliário. Acréscimo de área. Possibilidade. Ausência de impugnação dos interessados. Extensão da área não definida. - Com a retificação de registro de imóvel adquirido por venda ad corpus, é possível o acréscimo de área, desde que não haja impugnação dos demais interessados. Precedentes. - Contudo, é inadequada a utilização da retificação de registro quando o título aquisitivo indica a exata extensão do imóvel, informando área compatível com a constante no registro imobiliário, pois, nesta hipótese, a retificação implicaria em aquisição de propriedade, não sendo este seu objetivo. Recurso especial não conhecido. (REsp 590.981/MG, Rel. Ministra NANCYANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/06/2005, DJ 05/09/2005, p. 399) (destaquei)

No mesmo sentido, alinha-se o entendimento deste Egrégio Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO. IMÓVEL RURAL. JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. PRETENSÃO DE AUMENTO SUBSTANCIAL DA ÁREA DO IMÓVEL. SENTENÇA EXTINTIVA. RECURSO DESPROVIDO. - Não há como a parte utilizar-se do procedimento de jurisdição voluntária, para requerer retificação de registro, se o acréscimo pretendido é substancial. - Nos casos em que a retificação importar em aumento significativo de área ou em alteração da configuração física do imóvel, que possa implicar em prejuízo à propriedade de terceiros, mostra-se inadequada a via da simples retificação de área. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.110215-3/001, Relator(a): Des.(a) Moacyr Lobato, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 07/02/2024, publicação da súmula em 16/02/2024)

Apelação cível - Ação de retificação de registro imobiliário - Alteração da área de imóvel - Procedimento apto a retificar apenas área intra muros - Suposto acréscimo de área não titulada - Inadequação da via eleita - Recurso ao qual se nega provimento.

1. A retificação no caso de inserção ou alteração de medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, deverá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado. 2. Não há limites de aumento ou redução da mensuração de área para a retificação, bastando que se realize intra muros. 3. Quando a retificação importar em aumento de área ou de medida perimetral, ou em alteração da configuração física do imóvel, que possam fazê-lo avançar sobre o bem de propriedade de terceiros, tem-se por inadequada a via da simples retificação de área. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.143237-2/001, Relator(a): Des.(a) Marcelo Rodrigues, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 02/06/2022, publicação da súmula em 03/06/2022)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - IMÓVEL RURAL - AUMENTO SUBSTANCIAL - NECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA - RECURSO DESPROVIDO. - O pedido administrativo de retificação de registro imobiliário é um procedimento de jurisdição voluntária que objetiva alterar a matrícula do imóvel, nos casos em que o registro apresenta omissão, imprecisão ou não exprimir a verdade, prestando-se para a correção de erros e não para o aumento da área do imóvel. - Ainda que não haja discordância dos confrontantes, se o acréscimo pretendido se mostrar considerável, não é possível o uso do referido procedimento administrativo para a retificação da área na matrícula do imóvel. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.066282-1/001, Relator(a): Des.(a) Elias Camilo, 3ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/08/2021, publicação da súmula em 09/08/2021)

Neste contexto, inviável a pretensão recursal.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO.

Condeno a apelante ao pagamento das custas e despesas processuais, suspensa a exigibilidade, em razão do deferimento da assistência judiciária.

Sem honorários.

É como voto.

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "À UNANIMIDADE NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"