



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

## Dados Básicos

**Fonte:** 2009.036583-1

**Tipo:** Acórdão TJSC

**Data de Julgamento:** 25/10/2011

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:**01/11/2011

**Estado:** Santa Catarina

**Cidade:** Ascurra

**Relator:** Saul Steil

**Legislação:** Art. 213, da Lei nº 6.015/73.

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. DESMEMBRAMENTO FÁTICO DO IMÓVEL EM QUATRO ÁREAS DISTINTAS EM RAZÃO DA PASSAGEM DE VIAS PÚBLICAS. NECESSIDADE DE NOVAS MATRÍCULAS. INEXISTÊNCIA DE ERRO DA ÁREA DESCRITA NO REGISTRO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. Somente há possibilidade jurídica para a propositura de ação de retificação de registro quando a área nele mencionada esteja incorreta. Havendo desmembramento fático da área primitiva em duas outras, incabível se torna a sua permanência sob matrícula única, já que distintos os imóveis e, assim, a retificação não é o meio hábil para a substituição de um registro por outro ou mesmo o seu cancelamento. (Ap. Cív. nº 52.195, de Blumenau, rel. Des. Carlos Prudêncio, j. 08.09.1998).

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA**

**Apelação Cível nº 2009.036583-1, de Ascurra**

**Relator:** Juiz Saul Steil

**Data de Julgamento:** 25/10/2011

**Data da Publicação:** 01/11/2011

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. DESMEMBRAMENTO FÁTICO DO IMÓVEL EM QUATRO ÁREAS DISTINTAS EM RAZÃO DA PASSAGEM DE VIAS PÚBLICAS. NECESSIDADE DE NOVAS MATRÍCULAS. INEXISTÊNCIA DE ERRO

DA ÁREA DESCRITA NO REGISTRO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

"Somente há possibilidade jurídica para a propositura de ação de retificação de registro quando a área nele mencionada esteja incorreta. Havendo desmembramento fático da área primitiva em duas outras, incabível se torna a sua permanência sob matrícula única, já que distintos os imóveis e, assim, a retificação não é o meio hábil para a substituição de um registro por outro ou mesmo o seu cancelamento." (Ap. Cív. nº 52.195, de Blumenau, rel. Des. Carlos Prudêncio, j. 08.09.1998).

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2009.036583-1, da comarca de Ascurra (Vara Única), em que são apelantes Leonor Borghezan Furlani e outro:

**A Terceira Câmara de Direito Civil** decidiu, **por votação unânime, conhecer do recurso e negar-lhe provimento**. Custas legais.

O julgamento, realizado nesta data, foi presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Fernando Carioni, com voto, e dele participou o Excelentíssimo Senhor Desembargador Marcus Tulio Sartorato.

Florianópolis, 25 de outubro de 2011.

**Saul Steil, Relator**

#### **RELATÓRIO**

Leonor Borghezan Furlani e seu esposo Ademar Antônio Furlani, já qualificados na inicial, ingressaram com Ação de Retificação de Registro Imobiliário n. 104.08.000988-6, alegando em suma que são proprietários e legítimos possuidores de um terreno de 30.675,00 m<sup>2</sup> (trinta mil, seiscentos e setenta e cinco metros quadrados), localizado na Rua São Pedro Velho na cidade de Rodeio/SC, devidamente matriculado sob n. 1472, R-1, do CRI da cidade de Ascurra/SC.

Todavia, em vista da implementação de sistema viário, a metragem do imóvel não mais condiz com aquela grafada no competente registro, vindo a ter 26.609,81 m<sup>2</sup> (vinte e seis mil, seiscentos e nove vírgula oitenta e um metros quadrados) divididos em quatro parcelas conforme descrição de fls. 14/15.

Dessa forma, requereram a notificação dos confrontantes do imóvel objeto da lide para que, diante de sua concordância, determinar a retificação do imóvel para que se promova a abertura de quatro novas matrículas.

Juntaram documentos de fls. 11/18 e recolheram as custas.

Recebida a inicial (fls. 19), foi determinada a notificação dos confrontantes e demais interessados.

Devidamente notificados, apenas o Município manifestou-se concordando com a pretensão dos autores.

Procedida vista dos autos ao Ministério Público (fls. 27/28), este posicionou-se favoravelmente.

Sobreveio decisão (fls. 24/32), pela qual o douto sentenciante julgou extinto o processo por impossibilidade jurídica do pedido em virtude de que a ação de retificação de registro imobiliário não é meio processual adequado para criação de novas matrículas imobiliárias.

Insatisfeitos com a pretensão jurisdicional entregue, os autores interpuseram recurso (fls. 36/48), reprisando as teses contidas na inicial.

Preparo recolhido às fls. 53.

Não foram apresentadas as contrarrazões.

Os autos ascenderam à esta Corte.

Determinada vista dos autos à PGJ, o douto procurador manifestou-se opinando pelo desprovimento do recurso (fls. 60/64).

Vieram os autos conclusos.

Este é o relatório.

## **VOTO**

Conheço do recurso, porquanto presentes os pressupostos de admissibilidade.

Insurge-se o autor contra decisão de primeiro grau que julgou extinto o processo sem julgamento do mérito, por impossibilidade jurídica do pedido, entendendo que a intenção do autor era, na verdade, desmembrar o imóvel.

Todavia, causa estranheza a pretensão do autor, visto que a metragem inicial do terreno era de 30.675,00 m<sup>2</sup> (trinta mil, seiscentos e setenta e cinco metros quadrados) às fls. 12, e passou a ter 26.609,81 m<sup>2</sup> (vinte e seis mil, seiscentos e nove vírgula oitenta e um metros quadrados), ou seja, requer seja retificada a perda de quatro mil metros quadrados de sua propriedade em razão da passagem de vias públicas.

Salienta-se, a título de elucidação, que se as vias que recortam o seu terreno (fls. 16) foram implantadas por ente público, haveria de ter sido averbado no devido registro a expropriação,

além do fato que o autor seria indenizado pela perda parcial do bem. Ainda, se as referidas vias foram apostas pelo próprio autor, estar-se-ia diante de um loteamento irregular.

Ademais, a anotação de responsabilidade técnica às fls. 16 apontou que o terreno que outrora tinha uma área de 30.675,00 m<sup>2</sup> (trinta mil, seiscentos e setenta e cinco metros quadrados), passou a ter 26.609,81 m<sup>2</sup> (vinte e seis mil, seiscentos e nove vírgula oitenta e um metros quadrados) dividido em quatro parcelas conforme exposto às fls. 13/14.

Pugna, então, pela abertura de quatro novas matrículas.

Melhor sorte não lhe socorre.

Tenho que a decisão monocrática a quo acertadamente extinguiu o feito por impossibilidade jurídica do pedido, pois a pretensão do autor não encontra embasamento legal no artigo em que ele mesmo se funda, qual seja, o 213, da Lei n. 6.015/73, veja-se:

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

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas".

É que, se deferida a pretensão do autor, estará o judiciário determinando que seja demarcado irregularmente, e através de via judicial inadequada, a área que antes era unificada, com abertura de quatro novas matrículas distintas, o que caracteriza flagrante desmembramento do imóvel.

Por isso, não há que se falar em retificação do registro, mas de criação de quatro novos imóveis, o que, data vênua, é impossível.

Pertinente é a colação dos seguintes julgados extraídos do rol jurisprudencial desta Corte:

""PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - DESMEMBRAMENTO - AUTOR NÃO-PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL - ILEGITIMIDADE ATIVA - VIA JUDICIAL INADEQUADA - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO.

"Retificação não é substituição de um registro por outro - A retificação é a averbação para corrigenda de erro e não para substituição integral de um registro por outro, ou, mesmo, o cancelamento deste. Para esses há remédio legal específico" (Walter Ceneviva). (Ap. Cív. nº 2003.007144-0, de Blumenau, rel. Des. Marcus Tulio Sartorato, j. 08.09.2003).

Igualmente:

"AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. DECISÃO QUE REJEITA PRELIMINAR DE CARÊNCIA DA AÇÃO. COMPROPRIEDADE. MATRÍCULA UNA. ALEGAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE DUAS ÁREAS DISTINTAS. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. REFORMA DA DECISÃO.

"A ação de retificação de registro imobiliário visa corrigir erro constante do registro, e não substituir um registro por outro.

"RECURSO PROVIDO." (AI nº 96.003825-6, de Indaial, rel. Des. Silveira Lenzi, j. 20.04.1999).

E também:

"AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA. DESMEMBRAMENTO FÁTICO DO IMÓVEL EM DUAS ÁREAS DISTINTAS. NECESSIDADE DE NOVA MATRÍCULA. INEXISTÊNCIA DE ERRO DA ÁREA DESCRITA NO REGISTRO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. SENTENÇA CONFIRMADA.

"Somente há possibilidade jurídica para a propositura de ação de retificação de registro quanto a área nele mencionada esteja incorreta. Havendo desmembramento fático da área primitiva em duas outras, incabível se torna a sua permanência sob matrícula única, já que distintos os imóveis e, assim, a retificação não é o meio hábil para a substituição de um registro por outro ou mesmo o seu cancelamento." (Ap. Cív. nº 52.195, de Blumenau, rel. Des. Carlos Prudêncio, j. 08.09.1998).

Por fim, desta Colenda Câmara:

"Retificação de registro imobiliário e desmembramento do imóvel. Extinção do processo sem julgamento do mérito. Ausência de interesse de agir. Inviabilidade da via eleita. Inteligência do art. 267, VI, do CPC. Sentença mantida.

Retificação não é substituição de um registro por outro - A retificação é a averbação para corrigenda de erro e não para substituição integral de um registro por outro, ou, mesmo, o cancelamento deste. Para esses há remédio legal específico. (Walter Ceneviva)". (Apelação Cível nº 2004.002804-0. Relator: Pedro Manoel Abreu. Data: 26/07/2005).

Conforme se infere dos julgados acima, no momento em que as vias públicas recortaram a propriedade do autor em quatro parcelas, o terreno deixou de ser uma unidade, passando a ser uma fração; logo, juridicamente impossível que através da retificação de registro imobiliário seja deferida a divisão do terreno de uma única matrícula em quatro outras novas, haja vista que a secção do imóvel implica individualização das parcelas com novos registros e novas metragens individualizadas, e isso foge totalmente ao instituto da retificação.

Desta feita, não há como se acolher a pretensão do autor/apelante nesse desiderato, já que impossível de se conceder a tutela jurídica almejada pela via processual eleita pelo autor.

Por oportuno, menciono que o juiz não está obrigado a pronunciar-se sobre a integralidade do pedido deduzido na pretensão judicial quando, houver nos autos elementos suficientes à dicção do direito.

Neste sentido é a orientação da Jurisprudência:

"O Juiz não está obrigado a responder todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas e tampouco a responder um a um todos os seus argumentos". (RJTJESP 115/207, apud Código de Processo Civil e legislação processual em vigor. Theotonio Negrão, 33ª ed., Saraiva, comentários ao art. 535, verbete 117).

Diante da fundamentação exarada, é de se conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

Este é o voto.