Dados Básicos

Fonte: 2007.049728-0

Tipo: Acórdão TJSC

Data de Julgamento: 01/12/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:23/01/2012

Estado: Santa Catarina

Cidade: Blumenau

Relator: Henry Petry Junior

Legislação: Art. 267, VI, do Código de Processo Civil e arts. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73.

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. COISAS. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. EXTINÇÃO DO PROCESSO NA ORIGEM. CARÊNCIA DE AÇÃO. – PRETENDIDO ACRÉSCIMO DE ÁREA AO IMÓVEL. AUMENTO SUBSTANCIAL. INSCRIÇÃO REGISTRÁRIA. DIMENSÕES DA GLEBA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO OU IMPRECISÃO. INTUITO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. PRETENSÃO ESCORADA PELO USUCAPIÃO. – SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. - "A ação de retificação de registro não se presta para a aquisição de propriedade de imóvel sem o correspondente título dominial, nem tampouco para o acréscimo significativo da área original" (STJ, REsp. n. 689.628/ES. Quarta Turma, Rel. Min. CESAR ASFOR ROCHA, j. em: 06.12.2005). Constatada a intenção dos autores de ampliar em 113.406,41 m² (cento e treze mil, quatrocentos e seis, quarenta e um metros quadrados) a área do imóvel, não havendo omissão ou imprecisão das medidas apostas no registro e aliada à existência de impugnação por parte de terceiro interessado, resta caracterizada a real pretensão de aquisição de propriedade, o que não é possível por meio de ação retificatória, mas, sim, por usucapião.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Apelação Cível nº 2007.049728-0, de Blumenau

Relator: Des. Henry Petry Junior

Órgão Julgador: Quinta Câmara de Direito Civil

Data de Julgamento: 01/12/2011

Data da Publicação: 23/01/2012

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. COISAS. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. EXTINÇÃO DO PROCESSO NA ORIGEM. CARÊNCIA DE AÇÃO. – PRETENDIDO ACRÉSCIMO DE ÁREA AO IMÓVEL. AUMENTO SUBSTANCIAL. INSCRIÇÃO REGISTRÁRIA. DIMENSÕES DA GLEBA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO OU IMPRECISÃO. INTUITO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. PRETENSÃO ESCORADA PELO USUCAPIÃO. – SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

- "A ação de retificação de registro não se presta para a aquisição de propriedade de imóvel sem o correspondente título dominial, nem tampouco para o acréscimo significativo da área original" (STJ, REsp. n. 689.628/ES. Quarta Turma, Rel. Min. CESAR ASFOR ROCHA, j. em: 06.12.2005). Constatada a intenção dos autores de ampliar em 113.406,41 m² (cento e treze mil, quatrocentos e seis, quarenta e um metros quadrados) a área do imóvel, não havendo omissão ou imprecisão das medidas apostas no registro e aliada à existência de impugnação por parte de terceiro interessado, resta caracterizada a real pretensão de aquisição de propriedade, o que não é possível por meio de ação retificatória, mas, sim, por usucapião.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cíveln. 2007.049728-0, da comarca de Blumenau(Vara da Fazenda Pública), em que é apelanteClaudio Julio Lopes e outro, e apeladoOtacilio Lopes e outro:

A Quinta Câmara de Direito Civildecidiu, por votação unânime, conhecer do recurso e negar-lhe provimento. Custas legais.

Participaram do julgamento, realizado nesta data, os Exmos. Srs. Des. Jairo Fernandes Gonçalves e Desª. Sônia Maria Schmitz.

Florianópolis, 01 de dezembro de 2011.

Henry Petry Junior, Presidente e Relator

RELATÓRIO

1. A ação

Na comarca de Blumenau, Cláudio Julio Lopes e Selmira Catarina Lopes, representados por Rogério Lopes, ajuizaram ação de "retificação ad mensuram no registro de imóveis" arguindo que são proprietários de um imóvel de matrícula nº 40.157, localizado à Rua Silvano Candido da Silva, no Bairro Ponta Aguda, naquela cidade, com área registrada de 36.540,50 m² (trinta e seis mil, quinhentos e quarenta reais, cinquenta metros quadrados).

Assinalou que constatou divergências entre as dimensões reais do imóvel e aquelas apostas no registro imobiliário, de forma que, após a realização de perícia planimétrica, verificou uma diferença a maior de 113.406,41 m² (cento e treze mil, quatrocentos e seis vírgula quarenta e um metros quadrados) não assentada no registro.

Por tal razão, requereu: a) a citação dos confrontantes para, querendo, manifestarem-se; b) a procedência do pedido para que seja retificada a metragem constante do registro imobiliário, para que o imóvel passe a ter 149.946,91 m² (cento e quarenta e nove mil, novecentos e quarenta e seis, noventa e um metros quadrados); e c) a concessão do benefício da assistência judiciária gratuita.

À fl. 64 foi deferida a benesse almejada.

Mesmo sem ter sido procedida a sua citação, Otacílio Lopes apresentou contestação (fls. 77-78), alegando ser irmão do autor. Destacou que, em 2003, ajuizou ação de retificação (autos n. 008.03.024291-3), em nome do espólio de Julio Joaquim Lopes, alegando que haveria restado fora do inventário uma área de cerca de 105.000,00 m² (cento e cinco mil metros quadrados). Ressaltou que foram juntadas procurações de todos os herdeiros naqueles autos, exceto do ora autor, que se recusou a assinar o instrumento de mandato. Salientou que sempre pagou o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e que os herdeiros sempre zelaram pelo imóvel. Requereu, ainda, o apensamento dos feitos, a fim de tramitarem em conjunto.

À fl. 105 foi deferido o apesamento dos autos 008.03.024291-3.

O Ministério Público exarou parecer pela extinção de ambos os feitos (fls. 107-110).

A Administradora de Bens Fiedler apresentou resposta, assinalando não tem qualquer objeção quanto ao pedido inicial (fl. 113).

1.1. A sentença

No ato compositivo da lide (fls. 116-121), em 04 de maio de 2007, a juíza Sônia Eunice Odwazny julgou extinto o presente feito, bem como aquele apensado a esses autos, com fulcro no art. 267, VI, do Código de Processo Civil.

Foram interpostos embargos de declaração pelos autores (fls. 123-128), os quais restaram rejeitados (fls. 130-131).

1.2. O recurso

Inconformados com o conteúdo decisório, os demandantes interpuseram recurso de apelação (fls. 136-145), por meio do qual novamente assinalaram a existência dos requisitos autorizadores da concessão de medida almejada, a teor do disposto nos arts. 212 e 213 da Lei n. 6.015/73. Salientaram que as metragens são as mesmas desde o ano de 1958, tendo se alterado ao longo do tempo tão somente os confrontantes. Referem que o terreno é desnivelado e apresenta densa mata nativa, fatores que atestam seu baixo valor econômico, sendo-lhes útil apenas pela água potável que dela extraem para abastecer sua residência. Ao final, pugnaram pela procedência do pedido, com o julgamento do feito no estado em que se encontra, por se tratar de matéria de direito, ou a remessa dos autos a inferior instância, para as providências cabíveis.

Contrarrazões recursais apresentadas às fls. 151-153 e 157-162.

A douta Procuradoria-Geral de Justiça, na pessoa do Exmo. Sr. Procurador de Justiça Anselmo Jerônimo de Oliveira, manifestou-se pelo conhecimento e desprovimento do apelo (fls. 171-175).

Redistribuídos em 17.12.2010, vieram-me conclusos.

É o relatório possível e necessário.

VOTO

2. A admissibilidade do recurso

Satisfeitos os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso.

2.1. Introdução necessária

Cuida-se de actio que objetiva a retificação de registro civil, para o fim de adequar as metragens de imóvel cuja anotação registral apresenta uma área de 36.540,50 m² (trinta e seis mil, quinhentos e quarenta reais, cinquenta metros quadrados). Referem que as metragens

reais da gleba chegam a um total de 149.946,91 m² (cento e quarenta e nove mil, novecentos e quarenta e seis, noventa e um metros quadrados), havendo, portanto, uma diferença a menor de 113.406,41 m² (cento e treze mil, quatrocentos e seis, quarenta e um metros quadrados).

Houve impugnação à tese dos autores por parte de um de seus irmãos, que afirma ser a área mencionada na inicial remanescente àquela pertencente aos seus genitores, falecidos e que não teria sido incluída no inventário. Mencionou, inclusive, a existência de ação de retificação de área (autos n. 008.03.024291-3), cujos autos foram apensados a presente.

Na origem, foi declarada a extinção de ambos os feitos, por carência de ação, pois entendeu a sentenciante que a pretensão dos autores, em ambos os feitos, era de verdadeira aquisição de propriedade por via transversa (retificação do registro), fato possível apenas por usucapião.

Dito isso, cumpre averiguar a procedência do pedido de retificação de registro imóvel sob a matrícula n. 40.157.

2.2. A inadequação da via eleita

Consabido que a retificação de registro tem como finalidade precípua a adequação da inscrição registrária do imóvel às reais dimensões apresentadas pela propriedade.

Também não se olvida que, para sua realização, necessária a verificação do procedimento estabelecido pela Lei n. 6.015/73, cuja aplicação visa sempre preservar que a anotação registral esteja em consonância com a realidade fática.

Em se tratando especificamente de alteração da área nos casos dos registros de imóvel, o art. 213, II, da mencionada norma, prevê hipótese de adoção do procedimento, desde que haja requerimento da parte interessada. Da leitura do dispositivo legal, vê-se que não houve a imposição de qualquer limitação ao tamanho da área a ser corrigida:

Art. 213. Omissis.

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.

Consolidou-se, inclusive, o entendimento de que é possível a utilização do procedimento de retificação de registro, mesmo nas hipóteses em que haja acréscimo de área ao imóvel, desde que não haja impugnação de terceiros interessados:

"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. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. em: 08.04.2008)

A despeito disso, tenho que na espécie a questão, como já assinalado na origem, constitui verdadeira aquisição de propriedade para além dos limites estabelecidos no registro.

Compulsando os documentos anexados à exordial, vejo que os autores instruíram a demanda com memorial descritivo da área pretendida, bem como com as matrículas de diversos imóveis lindeiros (fls. 18-62). Surpreendentemente, não anexaram aos autos odocumento relativo ao seu bem, cujas medidas apostas na escritura afirma estarem equivocadas. Juntam ao caderno processual apenas uma certidão emitida pelo cartório, na qual se descreve o imóvel e sua aquisição, dada por partilha proveniente de inventário (fl. 26).

Pretendem, sem sequer anexar a matrícula do seu imóvel, a alteração das medições que implicarão em um acréscimo de área de 113.406,41 m² (cento e treze mil, quatrocentos e seis, quarenta e um metros quadrados).

Por seu turno, o irmão do varão também ingressou em juízo (autos em apenso) visando, igualmente, retificar registro que implicaria em um aumento de área de cerca de R$ 105.000,00 m² (cento e cinco mil metros quadrados), de grande semelhança com a ora pleiteada, analisando comparativamente os memoriais descritivos por eles apresentados (fl. 16 e fl. 40 dos autos em apenso).

Da análise da certidão lavrada pelo cartório, não é possível identificar qualquer imprecisão nos limites de seu imóvel. Aliado a isso, a existência de impugnação por parte de seu irmão revela, em verdade, o intuito de aquisição da propriedade, e não apenas a retificação das dimensões apostas no registro.

E sabe-se que a aquisição sem o respectivo título dominial poder-se-ia dar somente por ação de usucapião. A par disso, vale destaque a lição de CRISTIANE PERINI e WILLIAN GARCIA DE SOUZA que, ao tratar das distinções entre a ação de retificação e usucapião, assinalam:

"Oportuno é fazer um paralelo entre usucapião e retificação, para demonstrar suas diferenças, é o que fica demonstrado nas definições elencadas por Kollet:

'O usucapião decorre de um acréscimo de área oriunda de sobras, apreciações e outras formas de integração de área ao imóvel respectivo. A retificação, por sua vez, decorre de descrições imprecisas, inverídicas ou omissas. O norte a ser seguido, a nosso sentir, deve estar balizado na diferenciação ontológica dos institutos. Acréscimo de área alheia ao imóvel originalmente descrito, agregada anterior ou posteriormente à descrição que se pretende alterar: usucapião. Acréscimo de área originalmente integrada ao imóvel ao imóvel cuja descrição foi imprecisa ou omissa: retificação'" (In: Retificação Imobiliária das Inexatidões Registrais. Blumenau: Nova Letra, 2009. p. 126).

Nesse aspecto, aliás, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que "A ação de retificação de registro não se presta para a aquisição de propriedade de imóvel sem o correspondente título dominial, nem tampouco para o acréscimo significativo da área original" (REsp. n. 689.628/ES. Quarta Turma, Rel. Min. CESAR ASFOR ROCHA, j. em: 06.12.2005).

A par disso, já se manifestou este Tribunal:

I) DIREITOS REAIS. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL. PEDIDO QUE VISA A AUMENTAR SUBSTANCIALMENTE AS DIMENSÕES DO IMÓVEL, SEM, CONTUDO, AJUIZAR DEMANDA USUCAPIATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL NA MODALIDADE ADEQUAÇÃO. EXTINÇÃO DO FEITO NOS MOLDES DO ART. 267, VI, DO CPC. RECURSO DESPROVIDO.

A ação de retificação de registro imobiliário não se compraz com o intuito de promover expressivo aumento da área original do imóvel - de 20.000 m² para 293.913 m² -, sendo carente de ação o autor que almeja, em verdade, adquirir a propriedade de terrenos lindeiros ao seu, o que somente é possível pela via usucapiatória. (TJSC – Apelação Cível n. 2009.006365-2, de Timbó, rel. Des. ELÁDIO TORRET ROCHA, j. em: 03.11.2010).

II) DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. ACRÉSCIMO SIGNIFICATIVO DE ÁREA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA POTENCIALIZADA, NA ESPÉCIE, PELA IMPOSSIBILIDADE DE SE AFERIR A EXISTÊNCIA DE IMPRECISÃO NO TÍTULO AQUISITIVO DA PROPRIEDADE, EM VIRTUDE DA AUSÊNCIA DESSE DOCUMENTO NOS AUTOS. FALTA DE INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. APELO PROVIDO.

"O singelo procedimento administrativo da Lei n. 6.015/73 não admite a corrigenda de assento imobiliário para acrescer excesso significativo de área, que faz presumir prejuízo a terceiros". (AC n. 2003.002719-0, de Indaial, Rel. Des. Monteiro Rocha). (TJSC - Apelação Cível n. 2004.015004-0, de Barra Velha, rela. Desa. MARIA DO ROCIO LUZ SANTA RITTA, j. em: 20.03.2007).

E, ainda, impende destaque a lição extraída do voto do Des. SILVEIRA LENZI, ao julgar a Apelação Cível n. 99.008428-0:

Verifica-se, contudo, que a procedência do juízo retificatório prende-se à constatação de inexatidão entre os dados constantes no registro imobiliário e a real situação física do imóvel, hipótese inocorrente na espécie.

[...]

Pela descrição do imóvel efetuada pela apelante, constata-se que o erro alegado não provém do registro, que retrata área certa, correspondente à propriedade adquirida.

O que pretende a recorrente, iniludivelmente, é adquirir, pela via da ação de retificação - furtando-se, assim, aos percalços decorrentes do ajuizamento de ação de usucapião na ilha de Florianópolis - a propriedade de área não titulada, cuja posse exerce sem qualquer oposição, o que é manifestamente inviável.

Os diversos procedimentos para a retificação do registro público constam no art. 213 da Lei de Registros Públicos:

"Art. 213. A requerimento do interessado, poderá ser retificado o erro constante do registro, desde que tal retificação não acarrete prejuízo a terceiro.

§ 1º A retificação será feita mediante despacho judicial, salvo no caso de erro evidente, o qual o oficial, desde logo, corrigirá, com a devida cautela.

§ 2º Se da retificação resultar alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel, serão citados, para se manifestar sobre o requerimento em dez dias, todos os confrontantes e o alienante ou seus sucessores, dispensada a citação destes últimos se a data da transcrição ou da matrícula remontar a mais de vinte anos.

§ 3º O Ministério Público será ouvido no pedido de retificação.

§ 4º Se o pedido de retificação for impugnado fundamentadamente, o juiz remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 5º Da sentença do juiz, deferindo ou não o requerimento, cabe recurso de apelação com ambos os efeitos."

Pouco importa, no caso, a inocorrência de impugnação de terceiros, nos termos do § 4º do dispositivo acima mencionado, se não há qualquer dissonância entre a área adquirida e o título. O que se evidencia pela pretensão da apelante é o desejo de incluir no registro extensa propriedade não titulada de terras, em desrespeito às confrontações - em todos os sentidos - mencionadas no seu registro de propriedade.(j. em: 18.04.2000).

Por todas as razões aqui expostas, entendo que a decisão a quo não merece qualquer reparo, ante a inadequação da via eleita pelos autores que, a bem da verdade, pretendem adquirir propriedade a qual não detém o domínio, pretensão não abarcada pela ação de retificação de registro de imóvel.

3. Conclusão

Assim, quer pelo expressamente consignado neste voto, quer pelo que do seu teor decorre, suplantadas direta ou indiretamente todas as questões ventiladas, o recurso deve ser conhecido e desprovido.

É o voto.