

Dados Básicos

Fonte: 881068-6

Tipo: Acórdão TJPR

Data de Julgamento: 27/02/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:18/03/2013

Estado: Paraná

Cidade: São José dos Pinhais (2º SRI)

Relator: Ruy Muggiati

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

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO PÚBLICO. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. REGISTRO. ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO. ÁREA DE IMÓVEL. DIFERENÇA APURADA A MAIOR. POSSIBILIDADE DE RETIFICAÇÃO PELA VIA ADMINISTRATIVA. PREVISÃO DO ART. 213, II, DA LEI Nº 6.015/73 (LEI DE REGISTRO PÚBLICO). RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

APELAÇÃO CÍVEL Nº 881068-6, de Foro Regional de São José dos Pinhais da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Vara Infância, Juventude, Família e Anexos

Apelantes: José Henrique Carbornar e Outro

Apelado: Oficial do 2º Serviço Registral de São José dos Pinhais

Relator: Des. Ruy Muggiati

Data do Julgamento: 27/02/2013

Fonte/Data da Publicação: D.J. de 18.03.2013

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO PÚBLICO. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. REGISTRO. ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO. ÁREA DE IMÓVEL. DIFERENÇA APURADA A MAIOR. POSSIBILIDADE DE RETIFICAÇÃO PELA VIA ADMINISTRATIVA. PREVISÃO DO ART. 213, II, DA LEI Nº 6.015/73 (LEI DE REGISTRO PÚBLICO). RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 881068-6, de Foro Regional de São José dos Pinhais da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Vara Infância, Juventude, Família e Anexos, em que são Apelantes JOSE HENRIQUE CARBORNAR E OUTRO e Apelado OFICIAL DO 2º SERVIÇO REGISTRAL DE SÃO JOSE DOS PINHAIS.

I - Trata-se de apelação interposta contra sentença (fls. 74/80) prolatada em ação de dúvida, autos nº 0018184-29.2010.8.16.0035, suscitada por MARIA LEONOR FERRAZ DALLA RIVA OFICIAL DO 2º SERVIÇO REGISTRAL DE SAO JOSE DOS PINHAIS, que a julgou procedente, não sendo possível a efetivação do ato registral como requerido.

Inconformados, apelam JOSE HENRIQUE CARBORNAR E OUTRO (fls. 84/88), alegando, em síntese, que: a) a retificação administrativa da área do imóvel encontra-se adequada ao disposto no art. 213, II, e no art. 212 da Lei nº 6.015/73; b) não existe nenhuma ressalva ou requisito que faça referência ao tamanho da área a ser retificada, sendo indevida a recusa à retificação; c) as pessoas interessadas em impugnar a referida retificação, os confrontantes, já demonstraram a sua anuência em relação ao constante no levantamento topográfico; d) o § 1º do art. 213 diz que "uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação"; e) não há motivos de direito para a recusa do registro pleiteado; f) levar ao judiciário um pedido de retificação, que tem previsão legal para a realização de forma administrativa, importará na ausência das condições da ação; g) as orientações da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Paraná não podem se sobrepor à legislação específica e atualizada sobre a matéria.

II - VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso, seu conhecimento se impõe.

No caso em exame, os apelantes apresentaram para registro a Escritura Pública de Inventário lavrada às fls. 163/172 do Livro nº 0859 das notas do 1º Serviço Notarial de São José dos Pinhais, tendo sido prenotada sob nº 99.157 e devolvida à parte (fl. 06).

O pedido de retificação administrativa da área não foi atendido, sob o seguinte fundamento:

"A retificação de área não será possível pelo motivo de que na transcrição nº 25.959 consta a área de 127.050,00 metros quadrados, e o levantamento topográfico apresenta uma área de 137.886,66 metros quadrados, havendo, portanto, uma diferença de 10.836,66 metros quadrados a mais.

A diferença é considerada excessiva, e por orientação da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná (última correição), a retificação deverá ser feita Judicialmente."

Em suas razões, sustentam os apelantes, em apertada síntese, que o pedido de retificação administrativa da área do imóvel encontra-se adequado ao disposto no art. 212 e no art. 213, II, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos).

Segue transcrição dos referidos dispositivos:

"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."

Apesar de na Escritura Pública de Inventário constar no imóvel localizado no Município de Tijucas do Sul área superior em 10.836,66 metros quadrados ao seu registro de matrícula, tal circunstância, por si só, não impede a retificação por procedimento administrativo.

O procedimento previsto no art. 213, II, do mencionado diploma legal estabelece expressamente que pode ser retificado administrativamente o registro de imóvel ainda que resulte alteração de área, sem impor qualquer óbice para a hipótese de acréscimo.

Nesse sentido:

"No procedimento de retificação, previsto nos artigos 213 e 214 da Lei de Registros Públicos, não importa a extensão da área a ser retificada, desde que os demais requisitos estejam preenchidos. Inexistente a impugnação válida, não há lide e, por conseguinte, desnecessária a remessa às vias ordinárias, sendo o procedimento administrativo o previsto para a análise de retificações de registro, de acordo com o que dispõe o artigo 213, § 4º da LRP." (STJ, REsp 120196/MG, Terceira Turma, Rel. Min. EDUARDO RIBEIRO, julg. 04/03/1999.)

Do cotejo da planta que instrui o requerimento (fl. 50) e do memorial descritivo da área (fl. 61) com o registro da matrícula (fl. 54), infere-se que não houve acréscimo da área; mas, sim, correção da mensuração anteriormente realizada, que gerou a diferença apontada.

Ademais, no levantamento topográfico consta a descrição de todos os confrontantes do imóvel, acompanhado de sua assinatura de anuência às divisas, confrontações e localização do mapa, bem como a assinatura do engenheiro civil responsável.

Como se vê, o apelado observou todos os requisitos exigidos para a realização da retificação da área do imóvel pelo procedimento administrativo.

De resto, registre-se que cumpre à Oficial de Cartório verificar se há anuência de todos os herdeiros de Angelina Dissenha Ferreira, para, na falta de algum, providenciar sua intimação, nos termos do § 2º do referido art. 213.

Diante destas considerações, voto por conhecer do recurso e lhe dar provimento, a fim de julgar improcedente a dúvida suscitada pela Oficial de Cartório, reconhecendo a possibilidade de retificação administrativa da área do imóvel, nos termos do art. 213, II, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos).

III - DECISÃO

ACORDAM os Senhores Desembargadores da 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso e lhe DAR PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Presidiu o julgamento a Senhora Desembargadora VILMA RÉGIA RAMOS de REZENDE (sem voto), dele participando os Senhores Desembargadores GAMALIEL SEME SCAFF e FERNANDO WOLFF BODZIAK.

Curitiba, 27 de fevereiro de 2013.

RUY MUGGIATI, Relator

