

Dados Básicos

Fonte: 70039242151

Tipo: Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 27/06/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:13/07/2012

Estado: Rio Grande do Sul

Cidade: Caxias do Sul

Relator: Glênio José Wasserstein Hekman

Legislação: Art. 213, II, § 6º, da Lei nº 6.015/73.

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPUGNAÇÃO. REMESSA DAS PARTES ÀS VIAS ORDINÁRIAS. ART. 213, § 4º, DA LRP. Na espécie, apresentada impugnação fundamentada, assume a retificação caráter contencioso, conseqüentemente, remete-se o interessado para as vias ordinárias, a teor do art. 213, § 4º, da LRP. Precedentes jurisprudenciais. Sentença mantida. APELAÇÃO DESPROVIDA.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70039242151 – VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL– COMARCA DE CAXIAS DO SUL

Apelante: Ivo Lise

Apelante: Teresinha Silvestre Lise

Apelado: A Justiça

Relator: Glênio José Wasserstein Hekman

Data de Julgamento: 27/06/2012

Publicação: Diário da Justiça do dia 13/07/2012

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPUGNAÇÃO. REMESSA DAS PARTES ÀS VIAS ORDINÁRIAS. ART. 213, § 4º, DA LRP. Na espécie, apresentada impugnação fundamentada, assume a retificação caráter contencioso, conseqüentemente, remete-se o interessado para as vias ordinárias, a teor do art. 213, § 4º, da LRP. Precedentes jurisprudenciais. Sentença mantida. APELAÇÃO DESPROVIDA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento à apelação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores Des. Rubem Duarte (Presidente) e Des.ª Walda Maria Melo Pierro.

Porto Alegre, 27 de junho de 2012.

DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN, Relator.

RELATÓRIO

Des. Glênio José Wasserstein Hekman (RELATOR)

IVO LISE E TERESINHA SILVESTRE LISE inconformados com a r.sentença de fl. 68 e verso, que julgou improcedente o pedido de retificação de área e registro, interpuseram recurso de apelação.

Veja-se o decidido:

Adoto o relatório da promoção ministerial das fls. 66/67, que opinou pela improcedência do pedido de retificação de registro imobiliário aforado por IVO LISE e TERSINHA SILVESTRE LISE.

De efeito, pelos mapas e memorial descritivo apresentados pelos requerentes (fls. 09/10 e 31) já se depreende a impossibilidade de acolhimento do pedido de retificação. Não houve identificação precisa de todos os confrontantes e o levantamento apresentado indica a redução considerável da área do lote 10 (confrontação sul), comprimido entre o imóvel dos requerentes e a via pública (rua Carlos de Oliveira) que deve ter seu leito respeitado.

Ademais, os proprietários do referido lote, EDGAR JUARES NOGUEIRA e CATIA REGINA PIAZZA (fl. 43), compareceram aos autos e rechaçaram peremptoriamente a alegação dos requerentes de que detém a posse da fração de 163,28 m², a qual pretendem agregar à sua matrícula. Referiram, inclusive, a existência de litígio com os requerentes tendo por objeto a mesma coisa, com o que se mostra inviável a solução da controvérsia por esta via voluntária.

Em vista disso, havendo discussão acerca da posse da área que pretendem os autores seja agregada à sua matrícula, e, via de consequência, sobre o domínio da referida fração, a questão deverá ser solucionada através do acionamento da via ordinária, na forma do disposto no art. 213, II, § 6º, da lei 6.015/73.

Em face do exposto, julgo IMPROCEDENTE o pedido de retificação de registro imobiliário aforado por IVO LISE e TERESINHA SILVESTRE LISE.

Em suas razões de inconformidade (fls. 72-73), em abreviada síntese, alega a parte recorrente ser imprescindível a reforma da sentença, aduzindo que ajuizou ação de retificação para acrescentar área de 163,28m², ao argumento de que as medidas constantes na escritura pública do seu imóvel não condizem com área por ele e sua família efetivamente ocupada. Assevera que demonstrou com documentos a controvérsia. Aduzem que, a maioria dos lindeiros não se opôs à pretensão. No entanto, mesmo sem qualquer elemento forte capaz de justificar a improcedência, o juiz afastou o pedido remetendo a via correta. Sustenta ser a ação de retificação a via correta para corrigir a área consoante as medidas da matrícula. Por fim, buscam a reforma da sentença e o afastamento do ônus da sucumbência.

A apelação foi recebida no seu duplo efeito, fl. 75.

A douta Procuradoria de Justiça opina pelo conhecimento e desprovimento do apelo.

Após, vieram os autos conclusos para julgamento.

É o relatório.

VOTOS

Des. Glênio José Wasserstein Hekman (RELATOR).

No caso, como se extrai das razões recursais os autores pretendem acrescer a área de 163,28 ao imóvel que efetivamente ocupam, alegando que as medidas não correspondem a fração de terra descrita na escritura pública.

Não merece qualquer reparo a sentença apelada que decidiu a questão forte no disposto no art. 213, II, § 4º, da lei 6.015/73, remetendo a questão ao acionamento da via ordinária.

Compulsando os autos, verifico que, às fls. 40/41, os lindeiros Edgar Juarez Nogueira e Cátia Regina Piazza, impugnaram fundamentadamente o pedido de retificação do registro imobiliário declarando serem os proprietários e possuidores da faixa de terra que os autores pretendem ver retificada, desde 1999. Inclusive, apontam para a litigiosidade existente sobre a área, acostando registros de ocorrência policial de tentativa de invasão perpetrada pelo autor, ora apelante no local.

Com efeito, ainda que admissível a retificação do registro, no caso, a pretensão esbarra na impugnação de terceiro e, eventual ofensa a direito desse, restando obstaculizada, a teor da previsão legal contida no § 4º do art. 213 da lei nº 6015/73.

Bem explica a questão em debate, a lição de CARLOS ROBERTO GONÇALVES¹: É admissível a retificação do registro quando há inexatidões nos lançamentos, isto é, se o teor do registro de imóveis não exprime a verdade (CC, art. 1.247; LRP, art. 212). A retificação pode ser feita extrajudicialmente quando não afete direitos de terceiro,(...). Destina-se a corrigir erros evidentes referentes à qualificação da parte (casado, viúvo, etc) ou à indicação do imóvel. Se a retificação atingir a descrição das divisas ou da área de imóvel, assumirá feição contenciosa, com a citação dos confrontantes, do alienante ou de seus sucessores (§ 2º). Se o pedido de retificação for impugnado fundamentadamente, o juiz remeterá o interessado para as vias ordinárias (§ 4º).

A respeito, outro não foi o entendimento da Procuradoria de Justiça, consoante parecer ora transcrito:

“(…)

No caso, os fundamentos que embasam a impugnação residem na divergência acerca da propriedade e da posse sobre a área que o autor deseja acrescer à matrícula do seu imóvel, alegando que não se trata de mera sobra de terras e que a sua incorporação ao patrimônio dos autores trará prejuízos ao recorrente, uma vez que a área corresponde à parte do seu imóvel.

Dessa forma, é evidente a existência de lide e, por conseqüência, a incompatibilidade com a via eleita”.

Em reforço a sentença impugnada, cito precedentes desta E. Corte que em casos semelhantes, assim, já decidiu:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. SITUAÇÃO CONCRETIZADA NO PROCESSO NO MÍNIMO COMO DUVIDOSA. IMPUGNAÇÃO FUNDAMENTADA. A ação de retificação de registro imobiliário, ex vi do art.213 e segs da Lei Federal n.6015/73, destina-se a retificação de erro constante no registro de imóvel, desde que não cause prejuízo à terceiro; Trata-se de verdadeira ação de jurisdição voluntária, onde não há processo, mas procedimento, não há partes mas interessados e menos ainda conflito de interesse. Essa é a mens legis; O caso revelado nos autos, através de prova testemunhal e pericial, atesta verdadeira retificação com incorporação de área e objeto de celeuma imobiliária; O meio judicial empregado é impróprio, pois havendo dúvida, impugnação fundada e sendo contrariada a pretensão deduzida, o litígio deve ser solvido nas vias ordinárias. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70025617028, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Niwton Carpes da Silva, Julgado em 11/03/2009).

APELAÇÃO CÍVEL. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPUGNAÇÃO. REMESSA DAS PARTES ÀS VIAS ORDINÁRIAS. Apresentada impugnação, cuja apreciação demandaria, quando menos, levantamento pericial, em sede de contraditório, não se mostra desarrazoada decisão que remete as partes às vias ordinárias, com o fito de demonstrar a regularidade da retificação pretendida. Apelação desprovida. (Apelação Cível Nº 70002843837, Segunda Câmara Especial Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marilene Bonzanini Bernardi, Julgado em 13/12/2001)

No caso vertente, é certo, que a via eleita pela parte é incompatível com pretensão de retificação imobiliária, a teor da previsão contida no art. 213, § 4º, da Lei nº 6015/73:Se o pedido de retificação for impugnado fundamentadamente, o juiz remeterá o interessado para as vias ordinárias.

De modo que, com esses fundamentos, estou, pois, encaminhando meu voto, no sentido negar provimento ao apelo para manter a sentença impugnada.

Des.ª Walda Maria Melo Pierro (REVISORA) - De acordo com o(a) Relator(a).

Des. Rubem Duarte (PRESIDENTE) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. RUBEM DUARTE - Presidente - Apelação Cível nº 70039242151, Comarca de Caxias do Sul: "NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: CARLOS FREDERICO FINGER.

[1] In Direito das Coisas, CARLOS ROBERTO GONÇALVES, V.3, de acordo com o Novo Código Civil, São Paulo: Ed. Saraiva, 2003, p. 109.