Dados Básicos

Fonte: 1.228.288

Tipo Acórdão STJ

Data de Julgamento: 03/03/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 10/03/2016

Cidade:

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: João Otávio de Noronha

Ementa

RECURSO ESPECIAL. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL. ART. 213 DA LEI N. 6.015/73. PRETENSÃO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE. 1. A Lei de Registros Públicos busca dar plena validade, eficácia e segurança aos registros, visando, sobretudo, proteger o interesse dos legítimos proprietários e de terceiros. 2 Não serve o procedimento de retificação constante da Lei de Registros Públicos como forma de aquisição ou aumento de propriedade imobiliária, pois destinado apenas à correção dos assentos existentes no registro de imóveis, considerando-se a situação fática do bem. 3. Recurso especial desprovido.

Íntegra

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.228.288 - RS (2011/0003239-6)

RELATOR: MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

RECORRENTE: RIO GRANDE ENERGIA S/A

ADVOGADO: CAMILA FISCHER BITTENCOURT E OUTRO(S)

EMENTA: RECURSO ESPECIAL. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL. ART. 213 DA LEI N. 6.015/73. PRETENSÃO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE.

1. A Lei de Registros Públicos busca dar plena validade, eficácia e segurança aos registros, visando, sobretudo, proteger o interesse dos legítimos proprietários e de terceiros.

2 Não serve o procedimento de retificação constante da Lei de Registros Públicos como forma de aquisição ou aumento de propriedade imobiliária, pois destinado apenas à correção dos assentos existentes no registro de imóveis, considerando-se a situação fática do bem.

3. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 03 de março de 2016 (Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Relator

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

RIO GRANDE ENERGIA S/A, parte autora e ora recorrente, via procedimento de jurisdição voluntária, propôs ação de retificação de área e de registro imobiliário que, ao final, foi julgada improcedente visto que, "no caso, não se trata de erro na matrícula do imóvel, mas, incorporação de área, cujo procedimento é outro, que não o adotado pela requerente" (fl. 104).

A apelação interposta foi desprovida pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em acórdão assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. PRETENSÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL. ÁREA SUPERIOR A 1/20. INVIABILIDADE. ART. 213 DA LEI Nº 6.015/73.

No caso, cuida-se de pretensão de incorporação de área significativa, situação que não caracteriza simples erro capaz de autorizar a retificação registral. Inviabilidade do procedimento adotado. Art. 213 da Lei nº 6.015/73.

APELAÇÃO DESPROVIDA."

Insatisfeita, a parte interpôs recurso especial com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, argumentando que é "cabível a retificação de registro de imóvel, por força de acréscimo de área, especialmente quando ausente a oposição de terceiros interessados, sendo, portanto, essa a forma de se proceder visando à constituição de domínio sobre tais áreas, utilizando-se da faculdade concedida pela LRP, arts. 212 e 216, além do já citado 213, combinado com o art. 1.247 do Código Civil" (fl. 158).

Afirma ainda:

"[...] na condição de sucessora legítima da Companhia Estadual de Energia Elétrica - CEEE passou a ser proprietária do imóvel registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis dessa cidade de Santa Rosa, de uma área de terras com a superfície original de 5.801,10 m², nos termos da matrícula nº 22.677, local onde se acha instalada a Subestação de energia elétrica que abastece aquele município assim como demais regiões limítrofes.

Em face de alterações ocorridas no loteamento do qual se originou a aquisição na época, em especial com a unificação das quadras 49 e 50, assim como modificações viárias nas ruas que estabeleciam o quarteirão limítrofe, situações essas ocorridas há mais de vinte anos, determinou que a referida Subestação passasse a ocupar uma área total com a superfície de 7.815,25 m², de acordo com levantamento topográfico, ao invés da área registrada de 5.801,10 m².

A alteração viária mais marcante foi a extinção de uma antiga estrada que conduzia a Três de Maio (estradão São Miguel), alterando-se suas confrontações, tornando dita rua compatível com as medidas de uma via urbana, passando a ser denominada de rua Julio Gaviraghi, conforme Lei Municipal nº 2.324/91.

Diante desse fato, com fulcro no art. 213, II, da Lei 6.015/73, foi requerida a retificação do registro imobiliário, visando regularização da área total (7.815,25 m²) utilizada pela Apelante, o qual teve seu pedido rejeitado, com fulcro no art. 269, I, do Código de Processo Civil - CPC" (fl. 157).

O recurso foi admitido pelo Tribunal de origem (fls. 186/190).

No STJ, inicialmente, o Ministro Massami Uyeda negou-lhe seguimento. Posteriormente, ante a interposição de agravo regimental, reconsiderou a decisão, determinando que, após o trânsito em julgado, os autos retornassem para reexame do recurso especial.

O Ministério Público Federal apresentou parecer pelo desprovimento do apelo especial (fls. 217/221).

Por meio da petição de fls. 226/249, GERMANO DOCKHORN S/A pleiteou sua intervenção voluntária na condição de assistente, objetivando o indeferimento da pretensão da parte recorrente.

Após impugnação (fls. 254/268), o pedido de assistência foi indeferido em decisão de fls. 271/272, sem recurso.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

A controvérsia jurídica apresentada no apelo especial diz respeito à possibilidade de retificação, mediante procedimento de jurisdição voluntária, de registro imobiliário com vistas ao acréscimo de área à já existente e, principalmente, como forma de aquisição do domínio, pois, conforme alega, inexiste oposição de terceiros.

A pretensão é apresentada com fundamento em suposta violação dos arts. 212, 213, II, e 216 da Lei n. 6.015/73, bem como em divergência jurisprudencial com julgados do STJ, assim exposta pelo Tribunal de origem:

"Como se vê das razões recursais pretende a demandante a retificação da matrícula nº 22.677 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa (RS), fl. 11, com dimensão de 5.801,10 m², para constar como área superficial 7.815,25m², nos termos do art. 213, II, da Lei n. 6.015/73. Narra que em razão da alteração viária havida no local, o imóvel da autora restou acrescido de uma área de 2.014,15m², ocupada há mais de 20 anos pela demandante, sem qualquer oposição" (fl. 136).

Como se relatou, a pretensão não foi acolhida pela sentença. A apelação foi desprovida, razão, pois, da interposição do presente apelo especial. Neste Tribunal, o Ministro Massami Uyeda concluiu pela negativa de seguimento do recurso, vindo, posteriormente, também em decisão monocrática, a prover o agravo regimental para reconsiderar a anterior decisão e melhor analisar a matéria.

Daí a apresentação do recurso especial para julgamento desta Turma. Cabível registrar ainda que o Ministério Público Federal opina pelo desprovimento do apelo especial.

O recurso não merece prosperar.

O procedimento de retificação de área de imóvel que objetiva a parte recorrente é apresentado com base nos arts. 212 a 216 da Lei n. 6.015/73, instrumento normativo legal que regula todos os registros públicos referentes a pessoas naturais, pessoas jurídicas, de títulos e documentos e de imóveis.

No que se refere propriamente aos imóveis, é assente que a Lei de Registros Públicos busca dar plena validade, eficácia e segurança aos registros, visando, sobretudo, proteger o interesse dos legítimos proprietários e de terceiros. Isso se faz por intermédio de rígido controle desses registros, que devem guardar a mais próxima representação e individualização de cada imóvel, de modo a torná-lo inconfundível com qualquer outro, razão de se exigir a plena e perfeita identificação de suas características, confrontações e localização.

Muitas vezes, porém, por situações fáticas diversas, o imóvel objeto do registro não está corretamente identificado, havendo irregularidades e ou imperfeições do título de propriedade se considerada a realidade física do imóvel.

A respeito da questão, cito a lição de Berlioz Wanderlei Rebouças:

"No Brasil, devido a nossa imensa extensão física de seu território, aparelhamento humano e material insuficiente nos cartórios, imensas áreas de duvidosa confiabilidade dominial ou até possessória, necessitam de regularização de suas medidas e consequentemente a retificação do registro de imóveis, com âncora nos arts. 212 e 213 da Lei 6.015/73.

Postulando-se a retificação, o interessado deve referir-se a descrição total do imóvel abrangendo a localização, denominação, quando houver, área, medidas lineares, descrição de divisas e as confrontações." (*Retificação de área.* São Paulo: Lexbook, 1999, p. 12.)

Ocorrendo mencionadas imprecisões entre a matrícula/registro e a realidade fática do imóvel, cabe ao proprietário buscar a regularidade mediante procedimento administrativo de retificação e correção do registro ou averbação de imóvel no ofício do registro de imóveis competente. Na forma do art. 212 da Lei n. 6.015/73, referida pretensão diz respeito à correção do registro ou averbação quando os dados se mostrarem omissos, imprecisos ou não exprimirem a verdade.

No presente caso, "a retificação administrativa já foi inviabilizada pelo Registrador local, ao fundamento de que não se trata de simples erro a que alude o art. 213 da Lei de Registros Públicos e, sim, de vultuosa majoração da área de propriedade da autora" (fls. 136/137). Referido entendimento foi mantido pela sentença e pelo acórdão.

A parte, porém, alega que "não se trata propriamente de incorporação de área, mas sim de retificação do registro de área em razão do aumento pela modificação viária", pois ao imóvel em questão, com dimensão de 5.801,10m², foi acrescida uma área de 2.014,15m².

Correta se mostra a conclusão do Tribunal de origem.

A área do imóvel somente poderá ser corrigida se houver descompasso em relação à aquela que constar no registro. A retificação de área não diz respeito à pretensão de incorporação de nova área de modo que

sejam ultrapassados os limites do imóvel originário. Não pode servir o procedimento de retificação constante da Lei de Registros Públicos como forma de aquisição ou aumento de propriedade imobiliária, pois destinado apenas à correção dos assentos existentes no registro de imóveis, considerando-se a situação fática do bem.

Em face do procedimento adotado, via jurisdição voluntária, em que nem sequer ocorreu notificação dos confrontantes, não se pode levar em consideração a alegação de ausência de impugnação por eles.

Se não há impugnação dos confrontantes, o mesmo não se pode dizer em relação ao Ministério Público, que, nas três vezes em que apresentou parecer nos autos (fls. 100/102, 125/128 e 217/221), foi contrário à pretensão da parte autora.

Para Walter Cruz Swensson:

"Se, todavia, o pedido de retificação for impugnada fundamentadamente (e os fundamentos podem ser de fato ou de direito), seja por confrontante, seja por terceiro que demonstre interesse jurídico, seja pelo representante do Ministério Público, o juiz decretará a extinção do processo, determinando que a questão seja debatida pelas vias ordinárias (ação de retificação, através da jurisdição contenciosa)." (*Lei de Registros Públicos Anotadas.* São Paulo: Juarez de Oliveira, 2003, p. 216.)

Walter Ceneviva também ressalta a intervenção judicial feita pelo Ministério Público:

"A lei abre a possibilidade de retificar, atendendo à superior conveniência do aprimoramento do registro imobiliário, mesmo por via administrativa atípica, como a prevista.

Foi adotado processo misto, com alguma forma de contenciosidade: na retificação de área, para mais ou para menos, ou na alteração de divisas, alienantes e confrontantes são citados; da decisão proferida cabe apelação.

A legitimação para afirmar prejuízo é do terceiro, cujo registro seja atingível pela retificação pretendida, especialmente o titular de imóvel lindeiro.

A intervenção judicial, quando necessária, e a ouvida do Ministério Público se ajustam à garantia do direito real. A retificabilidade do registro é conveniente, desde que subordinada a rigorosos limites de controle judicial. O ministério Público intervém como fiscal da lei." (*Lei dos registros públicos comentada*. 19ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, fl. 213.)

Dessa forma, é incabível a pretensão de aquisição de propriedade imobiliária via procedimento de jurisdição voluntária.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso especial.**

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO

TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0003239-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.228.288/RS

Números Origem: 02810900050577 10900050577 70034220137 70037401585 70038958153

PAUTA: 03/03/2016 – JULGADO: 03/03/2016

Relator: Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão: Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocurador-Geral da República: Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA

Secretária: Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE: RIO GRANDE ENERGIA S/A

ADVOGADO: CAMILA FISCHER BITTENCOURT E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Ordinária

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

(DJe: 10/03/2016)