



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.20.082371-4/002
Relator: Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant
Relator do Acórdão: Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant
Data do Julgamento: 31/01/2024
Data da Publicação: 01/02/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ANULATÓRIA DE REGISTRO PÚBLICO - RETIFICAÇÃO DE ÁREA - AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES - NULIDADE DO ATO - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS.

A retificação de área de imóvel ausente de intimação dos confrontantes invalida o ato. A não observância dos requisitos impostos pelo art. 213, da Lei nº 6.015/73 acarreta a nulidade do ato de retificação.

O possuidor tem direito a ser restituído na posse em caso de esbulho, comprovados, ainda, os requisitos do art. 561 do CPC.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.20.082371-4/002 - COMARCA DE COROMANDEL - APELANTE(S): AURÉA LUCIA ROSSI, DANIZA BERTINI FIORETTI, ELISABETH CARNEIRO DOS SANTOS PEREIRA, ITAMAR CARDOSO PEREIRA, IVONE APARECIDA ROSSI AMBROZETO, IZA APARECIDA DE RESENDE BERNARDES, JACQUELINE PEREIRA MORAES RESENDE, JOSÉ DONIZETI AMBROZETO, JULIANO RESENDE BERNARDES, MARCIO DONIZETI ROSS, MARCO AURELIO PEREIRA, MARLI MAURA ROSSI, MAURO VALENTINO ROSSI, PEDRO BERNARDES NETO, ROMILDA ANHOLETO ROSSI, ROSANGELA APARECIDA DA SILVA ROSSI, SANTO ROSSI - APELADO(A)(S): AURÉA LUCIA ROSSI, DANIZA BERTINI FIORETTI, ELISABETH CARNEIRO DOS SANTOS PEREIRA, ITAMAR CARDOSO PEREIRA, IVONE APARECIDA ROSSI AMBROZETO, IZA APARECIDA DE RESENDE BERNARDES, JACQUELINE PEREIRA MORAES RESENDE, JOSÉ DONIZETI AMBROZETO, JULIANO RESENDE BERNARDES, MARCIO DONIZETI ROSS, MARCO AURELIO PEREIRA, MARLI MAURA ROSSI, MAURO VALENTINO ROSSI, PEDRO BERNARDES NETO, ROMILDA ANHOLETO ROSSI, ROSANGELA APARECIDA DA SILVA ROSSI, SANTO ROSSI

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em <NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO>.

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT
RELATOR

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT (RELATOR)

VOTO

Trata-se de Apelações interpostas por Marco Aurélio Pereira e outros, Juliano Resende Bernardes e outros, contra a sentença (documento eletrônico 150), proferida pelo MM. Juiz da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais de Coromandel, que, nos autos da "ação anulatória de registros de imóvel cumulada com reintegração de posse", movida por Juliano Resende Bernardes e outros em desfavor de Marco Aurélio Pereira e outros que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial, nos seguintes termos, verbis:

"Isto posto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos iniciais, nos termos do art. 487, I, do CPC/15, para DECLARAR a nulidade do processo de retificação especificado em ID 95859541 e da averbação de nº 10, da matrícula 17.200 do Livro 2 - Registro Geral, lavrada perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Coromandel/MG.

Tendo em vista a sucumbência recíproca e proporcional, condeno ambas as partes ao pagamento das custas e despesas processuais, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada qual, nos termos do art. 86 do Código de Processo Civil Fixo honorários sucumbenciais em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC/15, a serem pagos pelas partes ao patrono da parte adversa, vedada a compensação, nos moldes do §14 do mencionado dispositivo."

PRIMEIRA APELAÇÃO PELOS RÉUS

Nas razões (documento eletrônico 151) os Réus/1º Apelantes alegam, em síntese: a) que os Autores/Apelados não conseguiram provar nenhum esbulho possessório praticado; b) que o processo de

retificação de área é nulo pois englobou significativa área ocupada pelos Réus/1º Apelantes; c) que a área retificada pelos Réus/1º Apelantes, nunca foi ocupada pelos Autores/Apelados; d) que a sentença se baseou em um laudo pericial produzido unilateralmente e sem observar que os únicos confrontantes físicos eram os senhores Paulo Ribeiro e Cleusa Maria, os quais detinham a posse mansa e pacífica da área; e) que os Autores/Apelados agiram de má-fé ao pleitear a reintegração de posse de uma área de terras que dizem ter sido esbulhada; f) que o do processo de retificação obedeceu todos os tramites contidos nas normas legais. Por fim, requer o provimento do presente recurso.

Contrarrazões (documento eletrônico 158) nas quais os Autores/Apelados pugnam pelo desprovimento do recurso.

SEGUNDA APELAÇÃO PELOS AUTORES

Nas razões (documento eletrônico 154) os Autores/2º Apelantes alegam, em síntese: a) que a posse dos Autores/2º Apelantes respeitam os limites e restrições legais das áreas instituídas como reserva legal; b) que os elementos comprobatórios confirmam o exercício da posse mansa e pacífica; c) que por meio das provas é possível demonstrar da ocorrência do esbulho e da data em que ele foi praticado; d) que não restam dúvidas a respeito da existência da invasão e os limites invadidos; e) que o Réu/Apelado - Marco Aurélio Pereira, por confissão, declarou ser pleno possuidor das áreas em litígio, o que confirma a prática do esbulho na data de 05 de julho de 2016; f) que o esbulho tornou-se aparente em 2019, quando o usurpador começou a degradar a área reserva legal; g) que no mesmo ano de 2019 foi apresentada junto ao MP notícia crime para apurar e investigar possíveis crimes praticados nessa invasão; h) que a testemunha Francisco de Sales Resende de Carvalho se mostrou contradita na oitiva como também se demonstrou interesse na causa, pois também responde ação de reintegração de posse. Por fim, requer o provimento do presente recurso para determinar a anulação do processo administrativo ilegal e irregular de retificação de área, promovido sem o conhecimento e anuência dos proprietários/possuidores; e a reintegração de posse das áreas invadidas que foram usurpadas e passaram irregularmente a compor áreas da propriedade dos Réus/Apelados.

Apesar de intimado os Réus/Apelados não apresentaram contrarrazões, o que se confirma pela certidão de decurso de prazo (documento eletrônico 159).

É o relatório. Decido.

Conheço da Apelação, eis que presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

MÉRITO

Trata-se de ação anulatória de registro de imóvel c/c reintegração de posse, na qual os Autores/2º Apelantes sustentam que os Réus/1º Apelantes invadiram sua propriedade ao requerer o processo de retificação da área sob matrícula nº 17.200, a qual sobrepôs a área de propriedade dos Autores/2º Apelantes.

Por outro lado, defendem os Réus/1º Apelantes que o processo de retificação realizado em cartório observou os requisitos legais e não atinge a propriedade dos Autores/2º Apelantes.

Pois bem.

Detrai-se dos autos a posse das matrículas em discussão:

- Juliano Resende Bernardes - matrícula nº 17.195 - (área 34,00,00 ha);
- Deniza Bertini Fioretti - matrícula nº 26.035 - (área 07,50,00 ha); parte da antiga matrícula nº 17.197.
- Itamar Cardoso Pereira - matrícula nº 26.036 - (área 71,35,00 ha); parte da antiga matrícula nº 17.197.
- Santo Rossi - matrícula nº 17.198 - (área 57,25,00 ha);

Já a propriedade do Réu/Marco Aurélio Pereira, inicialmente como matrícula nº 17.200 - (área 54,29,00 ha), foi retificada gerando a nova matrícula nº 27.571.

A insurgência do caso em questão, diz respeito a matrícula de nº 27.571, a qual indica ter sido criada em desconformidade com as leis de registro além de invadirem as áreas pertencentes aos Autores/2º Apelantes.

Tratando-se de retificação de matrícula de imóvel, o art. 213, da Lei nº 6.015/73 estabelece os pressupostos e procedimentos necessários para que o Oficial do Registro de Imóveis possa proceder com retificação requerida. 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;

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.

[...]

§ 10. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte:

[...]

No caso dos autos, observa-se que o Réu/Marco Aurélio Pereira requereu a retificação da área de seu imóvel registrado na matrícula nº 17.200, com 54,29,00 ha, o qual foi enumerado e passou para o número de matrícula 27.571, com área de 65,55,65 ha.

Ou seja, a retificação realizada aumento a área de propriedade do Réu/Marco Aurélio em 11,00 ha, sem sequer a ciência dos confrontantes, desobedecendo a ordem prevista no art. 213, inciso II, §2º e 3º, da Lei nº 6.015/73, veja-se: Art. 213 [...]

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.

[...]

§ 2o Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3o A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2o, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

No caso, além da expansão da área, os Réus/1º Apelantes não observaram a necessidade de notificar os confrontantes acerca da retificação, o que também causou violação a norma legal.

Por último, em análise ao laudo técnico (documento eletrônico 53) os peritos projetaram os mapas das propriedades em discussão, demonstrando que a área retificada pelos Réus/1º Apelantes sobrepôs a propriedade dos Autores/2º Apelantes.

Vale ressaltar que os cálculos realizados pelos peritos se basearam nas coordenadas descritas nas matrículas dos imóveis, portanto é evidente que a propriedade dos Autores/2º Apelantes foi englobada pelos Réus/1º Apelantes.

Desta forma, forçoso reconhecer a nulidade do ato de retificação, eis que realizado em desconformidade com as normas legais.

Nesse sentido já se manifestou este Tribunal de Justiça:

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. ANULATÓRIA DE REGISTRO PÚBLICO. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO DE CONFRONTANTE / OCUPANTE. AUMENTO EXPRESSIVO DE ÁREA. NULIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. MAJORAÇÃO.

I. A retificação extrajudicial de área, com aumento significativo da propriedade, sem a anuência do confrontante que se apresenta como possuidor e proprietário de parte do terreno objeto da ação, é nula porque procedida sem a observância dos requisitos do art. 213 da Lei dos Registros Públicos;

II. A fixação dos honorários advocatícios deve atender às particularidades do caso concreto, sobretudo à complexidade da causa, o tempo de tramitação do feito, o número de intervenções e a realização de provas complexas, de tal sorte que não deve ser excessiva, a ponto de configurar penalização da parte vencida, tampouco mínimo, de modo a desmerecer a atividade do advogado. (TJMG - Apelação Cível 1.0074.08.039487-2/003, Relator(a): Des.(a) Washington Ferreira, 1ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 08/03/2016, publicação da súmula em 15/03/2016)

Também já se manifestou o Tribunal de Justiça da Paraíba:



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

APELAÇÃO. REGISTRO PÚBLICO. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. CITAÇÃO DOS CONFRONTANTES. IMPRESCINDIBILIDADE. SENTENÇA ANULADA. PROVIMENTO. É indispensável a citação de todos os confrontantes, para a retificação de área no registro de imóveis. (0800550-75.2018.8.15.0021, Rel. Desa. Maria das Graças Morais Guedes, APELAÇÃO CÍVEL, 3ª Câmara Cível, juntado em 21/04/2021)

Por fim, conforme previsto no artigo 1.196, do Código Civil, considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Conforme Caio Mário da Silva Pereira, em sua obra Instituições de direito civil, a configuração da posse se dá mediante análise da ação, conduta dirigida à coisa, exercício, pleno ou não, de qualquer dos atributos da propriedade pelo possuidor, "verbis":

"situação de fato, em que uma pessoa que pode ou não ser a proprietária, exerce sobre uma coisa atos e poderes ostensivos, conservando-a e defendendo-a".

O art. 516 do Código de Processo Civil elenca os requisitos necessários para as ações possessórias:

Art. 561. Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

Assim, quanto a reintegração de posse requerida pelos Autores/2º Apelantes, uma vez que não preenchidos os requisitos da impostos pelo art. 561, do CPC, fica afastada sua pretensão.

Pelo exposto, NEGÓ PROVIMENTO ÀS APELAÇÕES interpostas, mantendo a sentença atacada em seus exatos termos.

Custas processuais e honorários de sucumbência conforme fixado na sentença primeva. >

<>

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GILSON SOARES LEMES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"