



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.110215-3/001
Relator: Des.(a) Moacyr Lobato
Relator do Acórdão: Des.(a) Moacyr Lobato
Data do Julgamento: 07/02/2024
Data da Publicação: 16/02/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO. IMÓVEL RURAL. JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. PRÉTENSÃO DE AUMENTO SUBSTANCIAL DA ÁREA DO IMÓVEL. SENTENÇA EXTINTIVA. RECURSO DESPROVIDO.

- Não há como a parte utilizar-se do procedimento de jurisdição voluntária, para requerer retificação de registro, se o acréscimo pretendido é substancial.

- Nos casos em que a retificação importar em aumento significativo de área ou em alteração da configuração física do imóvel, que possa implicar em prejuízo à propriedade de terceiros, mostra-se inadequada a via da simples retificação de área.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.110215-3/001 - COMARCA DE MERCÊS - APELANTE(S): ARMANDO MAGALHAES DE FARIA, CARLOS HENRIQUE MAGALHAES DE FARIA, EUNICE MARIA DE FREITAS FARIA, JOAO LUIZ MAGALHAES DE FARIA, JULIO CESAR MAGALHAES DE FARIA, MARIA DAS MERCES ROCHA FARIA - INTERESSADO(A)S: MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA, ZÉLIA FARIA DO AMARAL

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. MOACYR LOBATO
RELATOR

DES. MOACYR LOBATO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelação cível interposta por JOÃO LUIZ MAGALHÃES DE FARIA E OUTROS em face da sentença ordem 62 proferida pelo MM Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Mercês que, nos autos da ação de "Retificação de registro para alteração de área de imóvel", julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, IV, do Código de Processo Civil. Condenou os requerentes ao pagamento das custas processuais.

Em suas razões (doc. ordem 65), os apelantes sustentam, em síntese, que a sentença deve ser reformada, ao fundamento de que na inicial restou demonstrado que são proprietários de uma área de 17,42,45 hectares e que, após levantamento topográfico do imóvel realizado por profissional competente, foi constatado que o imóvel rural possui tamanho territorial superior ao registrado, qual seja, 69,59,45 hectares, motivando o ajuizamento da ação em epígrafe para regularização da área. Argumentam que, citados os confrontantes, permaneceram silentes, inexistindo contestação a respeito da posse dos autores, pelo que requereram o julgamento do feito.

Alegam que a sentença terminativa desconsiderou as provas presentes nos autos e que o processo tramitou por muitos anos sem que houvesse demonstração de demais interessados na causa, o que comprova que os apelantes detêm a posse de 69,59,45 hectares no lugar denominado José Bonifácio, zona rural do Município de Mercês, possuindo justo título de uma área de 17,42,45 hectares. Concluem que o equívoco ocorrera no momento da criação da matrícula do imóvel. Pugnam, assim, pelo provimento do recurso, com a anulação da sentença, determinando-se o regular processamento do feito.

Sem contrarrazões, conforme certificado à ordem 79.

À ordem 80, a d. Procuradoria Geral de Justiça manifestou pela desnecessidade de sua intervenção no feito.

Recurso próprio e tempestivo, estando devidamente preparado.

É o relatório.

Passo a decidir.

Colhe-se dos autos que os apelantes pretendem, por meio do presente feito, seja retificada a matrícula do imóvel registrado sob o nº 1.251, de modo que a medida de 17,42,45 hectares passe a ser de 69,59,45 hectares, ao argumento de que houve levantamento topográfico do imóvel por profissional habilitado em que se constatou a irregularidade no registro do imóvel.

Conforme relatado, a sentença recorrida julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, IV, do CPC, sob o fundamento de que a retificação pretendida não se trata de mera regularização de erro constante no título, sendo que a ação ajuizada não é o meio idôneo para a pretensão dos autores.

Analisando-se detidamente os autos, a meu ver, a sentença recorrida deve ser mantida.

A retificação de registro, por meio de ação de jurisdição voluntária, tem como finalidade precípua a adequação da inscrição de registro dos imóveis às reais dimensões da propriedade, desde que não cause prejuízo a terceiros.

O art. 212 da Lei 6.015 de 1972 que dispõe sobre os Registros Públicos estabelece que:

"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. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)".

O art. 213, do mesmo comando legal, por sua vez, exterioriza que:

"Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

b) indicação ou atualização de confrontação; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

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; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

[...]"

Com efeito, uma vez preenchidos os requisitos legais, inexistente limitação de aumento ou redução da área para a retificação, desde que realizada 'intra muros'. Porém, existindo razões de que a retificação possa implicar em transferência de área, usucapião, ou alguma forma de aquisição de propriedade pública ou particular, o procedimento administrativo deve ser suspenso, facultando-se às partes o manejo da via judicial específica.

Esse é o entendimento manifestado no seguinte julgado, em situação semelhante à dos presentes autos:

"Apelação cível - Ação de retificação de registro imobiliário - Alteração da área de imóvel - Procedimento apto a retificar apenas área intra muros - Suposto acréscimo de área não titulada - Inadequação da via eleita - Recurso ao qual se nega provimento.

1. A retificação no caso de inserção ou alteração de medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, deverá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado.

2. Não há limites de aumento ou redução da mensuração de área para a retificação, bastando que se realize intra muros.

3. Quando a retificação importar em aumento de área ou de medida perimetral, ou em alteração da configuração física do imóvel, que possam fazê-lo avançar sobre o bem de propriedade de terceiros, tem-se por inadequada a via da simples retificação de área." (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.143237-2/001, Relator(a): Des.(a) Marcelo Rodrigues , 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 02/06/2022, publicação da súmula em 03/06/2022)

No caso concreto, verifica-se que a pretensão autoral implica em significativo acréscimo na área total do imóvel, eis que as medidas constantes do registro imobiliário nº 1.251 consubstanciam uma área de 17,42,45 (dezessete hectares, quarenta e dois ares e quarenta e cinco centiares), enquanto o pedido de retificação alcança a metragem de 69,59,45 (sessenta e nove hectares, cinquenta e nove ares e quarenta e cinco centiares), revelando acréscimo superior ao triplo da metragem da área primitiva.

Em que pese a argumentação dos recorrentes no sentido de que não houve impugnação por parte dos confrontantes, há nos autos informação de que a regularização patrimonial e cartorária de imóvel pertencente à União, nas imediações do imóvel objeto dos autos, ainda não foi concluída, valendo ressaltar que a pretensão autoral diz respeito à área de 69,59,45ha, enquanto a União se manifesta a respeito de área de 65,59,45ha, não se podendo concluir, de forma contundente, pelo desinteresse relativo à área total pretendida na ação.

Desse modo, agiu corretamente o i. Juiz sentenciante ao considerar como via inadequada a pretensão de retificação de registro, por meio de procedimento de jurisdição voluntária.

A propósito, sobre o tema, vejamos o entendimento deste e. Tribunal de Justiça:

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL - AUMENTO SUBSTANCIAL - NECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA - RECURSO DESPROVIDO - SENTENÇA MANTIDA.

Quando a área que se visa alcançar é substancialmente maior que a área descrita no Registro de Imóveis, a ação de retificação de registro imobiliário não se mostra cabível, notadamente quando necessárias provas contundentes quanto ao alegado equívoco cartorário, por se tratar de procedimento de jurisdição voluntária que tem por finalidade a mera correção de erro formal no registro." (TJMG - Apelação Cível 1.0267.12.002127-9/001, Relator(a): Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant , 16ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 08/02/2023, publicação da súmula em 09/02/2023)

"APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA - CARTÓRIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - IMÓVEL RURAL - RETIFICAÇÃO DE ÁREA - EXIGÊNCIAS ADMINISTRATIVAS PARA REGULARIZAÇÃO - LEGITIMIDADE - AUMENTO SUBSTANCIAL DO TERRENO - RISCO DE SOBREPOSIÇÃO DE MATRÍCULAS - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

- O pedido de retificação de registro imobiliário é um procedimento de jurisdição voluntária, que tem como objetivo alterar a matrícula do imóvel, nos casos em que o registro apresente omissão, imprecisão ou não exprima a verdade, adequando-se à correção de erros materiais.

- Impõe-se a manutenção da sentença que reconheceu a legitimidade das exigências cartorárias para a realização da retificação de área de imóvel rural, verificado acréscimo substancial no tamanho do terreno, além do risco de sobreposição de matrículas, capaz de influenciar no direito de propriedade de terceiros." (TJMG - Apelação Cível 1.0216.17.002125-9/001, Relator(a): Des.(a) Luís Carlos Gambogi , 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/04/2022, publicação da súmula em 02/05/2022)

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL - ACRÉSCIMO SUBSTANCIAL DE ÁREA - INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO. A ação de retificação de registro imobiliário é um procedimento de jurisdição voluntária que objetiva alterar o assento do imóvel nos casos em que o registro apresenta omissão, imprecisão ou não exprimir a verdade, prestando-se para a correção de erros e não para o aumento da área do imóvel. Uma vez que o acréscimo pretendido se mostra substancial, não é possível se usar do procedimento de jurisdição voluntária para se incorporar área à propriedade da parte." (TJMG - Apelação Cível 1.0216.19.002128-9/001, Relator(a): Des.(a) Maria das Graças Rocha Santos , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/05/2021, publicação da súmula em 07/05/2021)

Mediante tais considerações, NEGOU PROVIMENTO ao recurso, para manter a sentença, pelos seus próprios fundamentos.

Custas recursais, na forma da lei.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO - De acordo com o(a) Relator(a).
DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"