



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.24.157534-9/001
Relator: Des.(a) Marcelo Rodrigues
Relator do Acórdão: Des.(a) Marcelo Rodrigues
Data do Julgamento: 05/06/2024
Data da Publicação: 07/06/2024

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 - Necessidade de elucidação por laudo - Profissional habilitado na forma da lei e documentos - Segurança jurídica - Art. 317 do CPC - aplicação - Sentença anulada.

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. Necessário o laudo, produzido por profissional habilitado na forma da lei, para subsidiar análise se a retificação importará 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.
4. Segurança jurídica dos registros públicos.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.157534-9/001 - COMARCA DE UBERABA - APELANTE(S): MAURA SEBASTIANA DUARTE GOMES, RICARDO ALEXANDRE GOMES DE ARAUJO

A C Ó R D Ã O

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, à unanimidade, em anular a sentença.

DES. MARCELO RODRIGUES
PRESIDENTE E RELATOR

DES. MARCELO RODRIGUES (RELATOR)

V O T O

Cuida-se de apelação cível interposta por Maura Sebastiana Duarte Gomes e Ricardo Alexandre Gomes de Araújo em face da sentença vista à ordem 27 pela qual foi julgada extinta, sem resolução de mérito (art. 485, VI, §3º do Código de Processo Civil), a ação de "retificação de área de imóvel rural", que movem, sem indicar réus.

Em suas razões os apelantes aduzem que a sentença incorreu em erro dado que "o aumento de área apresentado na medição georreferenciada e certificada perante o INCRA/SIGEF, não pode ser fator de discernimento para alegar que trata de um aumento considerável e que seu reconhecimento seria aquisição de propriedade indevida", principalmente porque apresentaram título do imóvel com grafia de um quantitativo da área e suas confrontações.

Ponderam que são evidentes "os erros e omissões contidos na matrícula do imóvel, ainda mais que o levantamento georreferenciado está respaldado com a assinatura de todos os confrontantes, que alegam e concordam com o limite certificado e afirmam que nem nenhum momento seus direitos foram infringidos".

Afirmam que "o referido registro no momento de sua abertura constou erroneamente um quantitativo de área e a omissão de seus limites corroborou para isso, e a única forma para essa correção é o reconhecimento da referida retificação por meio do georreferenciamento certificado junto ao INCRA/SIGEF, que além de corrigir a área irá inserir seus limites e dimensões, assim sanando seus erros e omissões".

Requerem a anulação da sentença uma vez que "preencheram todos os pressupostos para que seja reconhecida a retificação de área para correção do registro público, além de apresentarem dos documentos referentes ao georreferenciamento, bem com a concordância dos confrontantes concordando com os

limites apresentados". Pugnam pelo provimento do recurso.

Preparo recursal regular à ordem 30.

Sem contrarrazões, porquanto não estabelecida a relação processual

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, passo ao julgamento.

Os apelantes sustentam que, conforme perícia por eles realizada, está comprovado que o imóvel foi registrado com a medida errada, e que nos termos da lei, têm direito à retificação. Ponderam que os registros devem conter dados que correspondam a sua realidade e que o aumento substancial da área não é óbice para o processamento da ação de retificação.

Então, cinge a controvérsia à adequação da presente ação para fins de retificação da área do imóvel descrito na matrícula 25.438, do 2º Serviço de Registro de Imóveis Uberaba, de propriedade dos apelantes.

O imóvel é descrito como uma área total de 36.3000 ha, localizado na Fazenda Saudade, lugar denominado Serrinha, no Município de Uberaba-MG. Segundo planta e memorial descritivo juntado aos autos, após levantamento planimétrico, o imóvel teria, na verdade, 67.7678 ha.

Pela sentença foi extinto o feito sob o principal fundamento de que o aumento substancial de área não deveria ser manejado pela via da ação de retificação:

Não há que se falar, portanto, em mera retificação da área. Com efeito, há no caso aumento substancial da área e, caso reconhecido por esta via o alegado direito dos autores, estaria esta adquirindo indiretamente a propriedade, sem observância dos trâmites legais da ação pertinente.

Nessas condições, tenho que a via eleita não é apropriada para a almejada retificação, já que tal procedimento não se destina a crescer à propriedade, sem justo título, e deve ser adotada apenas para correção do registro imobiliário quanto este for omissivo, impreciso ou não exprimir a verdade, na exata dicção dos artigos 212 da Lei nº 6.015/73, citando:

Assim, necessárias algumas considerações sobre o referido procedimento previsto na Lei 6.015, de 1973.

A retificação de erro constante da matrícula, registro ou averbação admite duas modalidades distintas, a administrativa e a contenciosa.

No primeiro caso, é processada a requerimento do interessado, ou mesmo de ofício, perante, ou pelo próprio oficial registrador, desde que não ocorra impugnação fundamentada, seja proveniente de terceiros interessados, seja por meio do próprio Ministério Público (Curador de Registros Públicos), nas hipóteses definidas nos incisos I e II, suas alíneas e parágrafos, do art. 213 da Lei dos Registros Públicos, com a redação que lhes foram conferidas pela Lei 10.931, de 2004.

Sucedendo impugnação fundamentada, os autos são encaminhados ao Juízo competente, perante o qual, com ou sem instrução sumária, e observado o devido processo legal com as garantias ao mesmo inerentes, decidirá o Juiz.

Todavia, versando a matéria sobre o direito de propriedade de uma das partes, a questão será apreciada e julgada por meio das vias ordinárias, circunstância em que assume feição contenciosa.

Não se verificando ambas as circunstâncias acima, o procedimento de índole administrativa é concluído no serviço de registro imobiliário respectivo com a averbação da retificação requerida.

A Lei Material admite que o registro não tenha atributo convalidante ou saneador de vícios contidos no título causal. O art. 1.247 do Código Civil de 2002 e o art. 860, caput, do Código Civil de 1916, assim compreendem nas disposições, de igual teor, segundo as quais, "se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule".

A separar a índole da retificação - se administrativa ou judicial - basta observar se fica alguém ou não do interesse de terceiro, diante do qual a primeira não é oponível, subsistindo apenas a segunda.

No Direito Brasileiro a retificação alcança direitos e fatos, elementos distintos mas conjuntamente recepcionados no sistema de publicidade registral ante a ausência de cadastro. Esse sistema resulta da adoção, entre nós, do denominado princípio da presunção, a que se reportam os artigos 1.227 e 1.245, § 1º do Código Civil de 2002.

O paralelismo entre as dimensões da realidade e a do registro é alcançado ou restaurado pela ação de retificação, que tem por escopo garantir a plena correspondência entre ambas, situando-se, por isso, como corolário do princípio da legalidade ou da legitimidade.

O procedimento administrativo de retificação é realizado perante o serviço registral que tiver praticado o ato a ser retificado, salvo se o imóvel passou a pertencer a outra circunscrição, hipótese em que é aberta matrícula na nova serventia para nela ser procedida a retificação, comunicando-se a serventia de origem para baixa da matrícula anterior.

No plano administrativo, permite-se que a falta de correspondência, desde que sua correção não atinja direitos inscritos e (ou) de terceiros, seja sanada pela atuação de ofício do delegado do registro

imobiliário, quando resultar a falha de "erro evidente" (art. 213, I, alíneas "a", "b", "f" e "g", LRP).

Nessas hipóteses, é exigida atuação cautelosa e prudente do oficial a fim de evitar que, sob a capa de uma inocente inexatidão, se dissimule a mudança de proprietário, alteração da localização do imóvel, acréscimo indevido de área, etc..

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, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU. As assinaturas são identificadas com o nome e a indicação da qualidade de quem as lançou (proprietário, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação).

Desde que preenchidos os requisitos acima elencados, não há limites de aumento ou redução da mensuração de área para a retificação, bastando que se realize intra muros, ou seja, sem que importe pretensão de acréscimo de área não titulada.

Subsistindo fundadas razões de que a retificação possa implicar 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 emprego da via judicial específica.

A inexatidão do registro no que se refere a qualquer direito inscrito faculta a seu titular requerer a ação de retificação a fim de que o assento espelhe a situação jurídica verdadeira e autêntica.

Sobre a retificação no caso de inserção ou alteração de medidas perimetrais, em obra de minha autoria:

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, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU. As assinaturas são identificadas com o nome e a indicação da qualidade de quem as lançou (proprietário, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação).

Desde que preenchidos os requisitos acima elencados, não há limites de aumento ou redução da mensuração de área para a retificação, bastando que se realize intra muros, ou seja, sem que importe pretensão de acréscimo de área não titulada. Subsistindo fundadas razões de que a retificação possa implicar 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 emprego da via judicial específica.

(RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Tratado de registros públicos e direito notarial. 5. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2021)

No caso dos autos, não obstante esteja havendo significativo acréscimo na área total do imóvel - que se diga não foi descrita na matrícula do imóvel - tal fato decorre do acréscimo da informação das áreas confrontantes laterais do imóvel.

Certo é que foge à normalidade da retificação de área, judicial ou extrajudicial, que a área primitiva sofra um acréscimo de aproximadamente 100%.

Exceções podem acontecer, mas devem ser analisadas e decididas com imparcialidade e dentro da lei, para que sua aplicação não seja causa de supressão de direitos de outrem.

Notadamente, conforme se verifica da planta do imóvel, não se pode afirmar que a retificação é apenas intra muros, pois é possível que a forma do imóvel sofra alteração.

Ademais, verifico que o memorial descritivo e o Termo de Responsabilidade Técnica não foram assinados pelo profissional designado na lei como habilitado a tanto, mas por Técnico Industrial em Agrimensura (ordem 20). Não há Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de engenheiro, emitida pelo CREA

Neste sentido, a exigência de que a planta e memorial sejam com ART emana do art. 216-A, da Lei dos Registros Públicos.

E, aqui, chega-se ao ponto em que o laudo técnico se torna imprescindível, porquanto diante da controvérsia, deve-se apurar minuciosamente a área, os limites e confrontações, para fins de registro exato dos dados no Serviço de Registro de Imóveis, em observância ao princípio da especialidade objetiva.

Registro que não se trata de precioso, pois a questão não se resolve com base em mera certificação e memorial descritivo do INCRA, nomeadamente porque, apesar de oferecer as coordenadas georreferenciadas, não colhe manifestação dos confrontantes e tampouco avalia os aspectos intrínsecos da poligonal georreferenciada. Trata -se, em verdade, de um simples cadastro.

Outrossim, não há assinatura dos confrontantes na planta e no memorial descritivo.

É o suficiente para se dizer que a inicial não foi devidamente instruída para se processar o pedido de retificação na forma da lei.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Assim, a sentença deve ser anulada, porquanto o aumento de área, por si só, não constitui óbice ao processamento da pretensão dos apelantes e também porque, a despeito de afirmar ser inaplicável o art. 317 do Código de Processo Civil, em prestígio ao princípio da economia processual é possível corrigir os vícios apontados quanto aos documentos que devem instruir a inicial.

Vale ponderar que o novo Código de Processo Civil homenageia, dentre outros, os princípios da eficiência e cooperação, cujo significado resume-se justamente à eficiência da prestação jurisdicional, vista como presteza e otimização de recursos, e possibilidade de colaboração entre todos os sujeitos do processo para que se obtenha decisão de mérito justa e efetiva.

Assim, de rigor a anulação da sentença para que o feito retorne à origem para regular processamento e julgamento, após devida instrução, primando-se por uma decisão de mérito em estrita observância ao devido processo legal, posto que não se sustenta o fundamento da sentença de extinção do feito pelo mero aumento substancial da área.

À luz dessas considerações, anulo a sentença e determino o retorno dos autos à origem para correta instrução do feito com produção de prova pericial por engenheiro, com anotação de responsabilidade técnica.

Custas, na forma da lei.

DES. MOACYR LOBATO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "Anularam a sentença."