



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0083.15.000395-8/001  
**Relator:** Des.(a) Maria Lúcia Cabral Caruso (JD Convocada)  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Maria Lúcia Cabral Caruso (JD Convocada)  
**Data do Julgamento:** 07/12/2022  
**Data da Publicação:** 13/12/2022

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA - COTESTACÃO APRESENTADA PELOS COPROPRIETÁRIOS - PROSEGUIMENTO DO FEITO PELAS VIAS ORDINÁRIAS - AMPLA DILAÇÃO PROBATÓRIA - SENTENÇA EXTINTIVA - IMPOSSIBILIDADE - ECONOMIA PROCESSUAL - SENTENÇA CASSADA.

- A retificação de área de imóvel é um procedimento de jurisdição voluntária que permite a correção de seu registro ou averbação quando se mostrar omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade. Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias (art. 213 e 213 da Lei de Registros Públicos).

- Excepcionalmente, diante da conversão tácita do rito em procedimento ordinário, com citação de todos os coproprietários e ampla dilação probatória, inclusive realização de prova pericial, não se mostra correta a extinção do feito sem resolução do mérito, por força do princípio da economia processual, exigindo a apreciação do mérito da demanda.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0083.15.000395-8/001 - COMARCA DE BORDA DA MATA - APELANTE(S): NARA NATERCIA DOS SANTOS BRANDAO, GENY DA COSTA BRANDÃO, DEMERCINDO BRANDÃO NETO E OUTRO(A)(S), JUREMA DA COSTA BRANDÃO MARQUES, ORLANDO DOS SANTOS MARQUES - APELADO(A)(S): MARIA APARECIDA DOS SANTOS BRANDAO, CLARICE COUTINHO DE ANDRADE BRANDAO, ANTONIO MEGALE BRANDÃO E OUTRO(A)(S)

## A C Ó R D Ã O

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 DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

JD. CONVOCADA MARIA LÚCIA CABRAL CARUSO  
RELATORA

JD. CONVOCADA MARIA LÚCIA CABRAL CARUSO (RELATORA)

## V O T O

Trata-se de Apelação Cível interposta por DEMERCINDO BRANDÃO NETO E OUTROS em face da sentença de ordem n. 15, proferida nos autos da ação de retificação de área em que o d. Juízo da Comarca de Borda da Mata julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, IV e §3º do CPC.

Em suas razões recursais (doc. de ordem 21), a parte apelante alega que o processo de origem tornou-se ordinário por sua natureza, pois houve a citação de todos os interessados na questão de mérito e produção de provas em audiência de instrução e julgamento, observado todo o rito do procedimento comum, com contraditório, ampla defesa, devido processo legal e paridade.

Afirma que o novo CPC trouxe balizas assecuratórias da dignidade da pessoa humana no seu interior, vedando o uso "do processo como meio do próprio processo", não sendo justo que não haja decisão de mérito no caso dos autos, que tramita desde 2015.

Suscita a ausência de prestação jurisdicional, o que é contrário ao princípio da inafastabilidade da jurisdição, da instrumentalidade e da primazia da resolução de mérito.

Acrescenta que está claro nos autos o equívoco no registro do imóvel, pois a soma da quota parte de cada condômino é superior em metragem àquela constante no registro do imóvel.

Aduz que a prévia divisão do imóvel será prejudicada e eivada de vícios, pois será realizada com base em área errônea e incorreta, sem apresentar a realidade fática do local, o que ocasionará várias matrículas incorretas.

Requer a anulação da sentença, com o retorno dos autos à origem, para que seja proferida decisão de

mérito, ou, entendendo o Tribunal por madura a causa, o seu julgamento, com procedência dos pedidos iniciais.

Preparo comprovado (doc. de ordem 23).

Contrarrazões em ordem 25, na qual a parte apelada concorda com o apelante, afirmando que a demanda comporta decisão de mérito, haja vista que os argumentos foram amplamente expostos, com a devida instrução processual. No mérito, pugna pela improcedência dos pedidos iniciais.

Intimada a se manifestar, a d. Procuradoria informou que a espécie não desafia a intervenção do Ministério Público (ordem 35).

Memorial em ordem 32.

É o relatório.

Conheço do recurso, uma vez presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

A controvérsia recursal consiste em analisar a alegada nulidade da sentença, sob o fundamento de que não enfrentou o mérito da demanda, com registro da hipótese descaracterizar a jurisdição voluntária, não sendo passível de apreciação por meio do procedimento requerido, diante da necessidade de procedimento específico baseado na cognição exauriente.

A teor do artigo 212 da Lei de Registros Públicos, a retificação de área de imóvel é um procedimento de jurisdição voluntária, que permite a correção de seu registro ou averbação quando se mostrar omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade:

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.

Havendo, pois, impugnação fundamentada, assim como controvérsia sobre o direito de propriedade ou divisão de condomínio, cabe o encaminhamento das partes interessadas para as vias ordinárias, nos termos do art. 213, §6º, da Lei 6.015/73:

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

Isso porque a retificação de área somente é admissível nos casos de correções formais do registro de imóveis. Nesse sentido:

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL- RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO- ACRÉSCIMO DE ÁREA- INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA- NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA- EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO- SENTENÇA REFORMADA.** 1. Deve ser reformada a sentença que julga procedente o pedido de retificação do registro imobiliário por ser inadequada a via utilizada, uma vez que pretende a parte acrescer ao imóvel grande área que não possui, razão pela qual impõe-se a extinção do feito sem resolução de mérito e remessa às vias ordinárias para que promova ampla dilação probatória mediante o crivo do contraditório e da ampla defesa. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.20.515576-5/001, Relator(a): Des.(a) Afrânio Vilela , 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/12/2020, publicação da súmula em 16/12/2020)

**RETIFICAÇÃO DE ÁREA. IMPUGNAÇÃO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. SENTENÇA MANTIDA.** Havendo impugnação ao pedido de retificação de área, formulado com base no art. 213 da Lei 6015/73, as partes devem ser remetidas às vias ordinárias, posto que o procedimento de jurisdição voluntária não comporta a dilação probatória necessária ao esclarecimento da "questio". (TJMG - Apelação Cível 1.0672.99.003636-6/001, Relator(a): Des.(a) Schalcher Ventura , 3ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/09/2005, publicação da súmula em 18/10/2005)

Todavia, apesar de reconhecer entendimento majoritário de que a conversão da ação de retificação de área para o procedimento ordinário, com base no princípio da economia processual, encontra óbice no fato de a primeira consistir em procedimento de jurisdição voluntária, não contenciosa e sem a possibilidade de dilação probatória, tenho que o presente caso, por suas peculiaridades, orienta entendimento diverso.

É que, na hipótese, após a apresentação de contestação pelos confrontantes, com indicação de que há interesses antagônicos em relação ao imóvel descrito nos autos, que está sob a copropriedade do autor e dos contestantes, o feito passou a ser conduzido, tacitamente, como se procedimento ordinário fosse, sem

que tenha havido qualquer insurgência das partes quanto a isso. Partiu-se, assim, à fase de instrução probatória, tendo-se realizado, inclusive, prova pericial, por expert nomeado pelo Juízo.

Sendo assim, conclui-se por desarrazoado extinguir o feito, sem resolução do mérito, remetendo-se as partes às vias ordinárias, já que, no específico caso dos autos, já houve a citação dos confrontantes e coproprietários do imóvel, além de ampla instrução do feito, razão pela qual o ajuizamento de nova ação, com a consequente mobilização da máquina judiciária, representaria séria afronta ao princípio da economia processual.

Em situação semelhante já se posicionou este Egrégio Tribunal:

REGISTRO PÚBLICO. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA. AUMENTO DE ÁREA. CABIMENTO. CONFRONTANTE. IMPUGNAÇÃO FUNDAMENTADA. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA DETERMINANDO A CONVOLAÇÃO DO RITO. VIAS ORDINÁRIAS. CITAÇÃO DOS RÉUS. SENTENÇA EXTINTIVA. DESCABIMENTO. ECONOMIA PROCESSUAL. SENTENÇA CASSADA. - Em tese, havendo impugnação fundamentada ao pedido de retificação de área formulado com apoio no art. 213, da Lei de Registros Públicos e que poderá implicar em nova dimensão do imóvel, deve-se julgar extinto o processo sem resolução do mérito e ressalva-se à parte o direito de ingressar com ação ordinária. - Todavia, quando o Juiz, em decisão interlocutória não recorrida, determina a convolação do rito do procedimento voluntário em ação ordinária, descabe sentença extintiva da lide, mormente quando já citados os réus, em prestígio ao princípio da economia processual. (TJMG - Apelação Cível 1.0672.98.009691-7/001, Relator(a): Des.(a) Alberto Vilas Boas, 1ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/05/2009, publicação da súmula em 16/06/2009)

RETIFICAÇÃO DE ÁREA - REGISTRO PÚBLICO - IMPUGNAÇÃO FUNDAMENTADA PELA CONFRONTANTE - CONVERSÃO TÁCITA EM PROCEDIMENTO ORDINÁRIO - AUSÊNCIA DE INSURGÊNCIA DAS PARTES - AMPLA DILAÇÃO PROBATÓRIA - JULGAMENTO DO MÉRITO - CABIMENTO - OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA ECONOMIA PROCESSUAL - PROVA DO FATO CONSTITUTIVO DE PARTE DO DIREITO - AUSÊNCIA - ÔNUS DO AUTOR - RETIFICAÇÃO APENAS DA ÁREA TIDA COMO INCONTROVERSA NO LAUDO PERICIAL - REPARTIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS - ADEQUAÇÃO - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. - Embora a retificação de área seja um procedimento de jurisdição voluntária, que permite apenas a correção de seu registro ou averbação quando se mostrarem omissos, imprecisos ou não exprimirem a verdade, devendo-se, pois, em regra, remeter as partes às vias ordinárias caso haja impugnação fundamentada e controvérsia sobre o direito de propriedade de alguma das partes, impõe-se, no específico caso dos autos, a admissão da conversão tácita do rito em procedimento ordinário e o consequente julgamento do mérito da pretensão, em observância ao princípio da economia processual, já que, na hipótese, os confrontantes foram todos devidamente citados e houve ampla dilação probatória, inclusive com realização de prova pericial. - Não tendo o autor se desincumbido satisfatoriamente de seu ônus de comprovar o fato constitutivo de parte do direito alegado, impõe-se acolher apenas o pleito de retificação da área tida como incontroversa no laudo pericial, respeitando-se, assim, a faixa de segurança de desapropriação da concessionária de serviço público de eletricidade. (TJMG - Apelação Cível 1.0261.06.041175-6/001, Relator(a): Des.(a) Eduardo Andrade, 1ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/07/2010, publicação da súmula em 20/08/2010)

Sendo assim, entendo que a r. sentença deve ser cassada para que, com o retorno dos autos à instância de origem, seja dado o prosseguimento da demanda, com a solução definitiva de seu mérito.

Nestes termos, DOU PROVIMENTO ao apelo para cassar a sentença e determinar o retorno dos autos à origem para apreciação de mérito.

Custas ao final pelo vencido.

É como voto.

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

DES. RAMOM TÁCIO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais