



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
17ª CÂMARA CÍVEL

Autos nº. 0000664-41.2023.8.16.0119

Apelação Cível nº 0000664-41.2023.8.16.0119 Ap

Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial de Nova Esperança

Apelantes: PAULO HENRIQUE SIROTE, CLAUDOMIRO SIROTTI e GIOVANE ROBERTO SIROTE

Apelado: IVAN ALEXANDRE CICERI

Relator: Des. Ruy Alves Henriques

APELAÇÃO CÍVEL – REGISTRO DE IMÓVEIS – PRETENSÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO EM 1º GRAU – INSURGÊNCIA DOS REQUERENTES – PRETENSÃO DE AUMENTO DA ÁREA POR CONTA DE GEORREFERENCIAMENTO REALIZADO – NÃO ACOLHIMENTO – IMPUGNAÇÃO DE UM DOS CONFRONTANTES. IMPOSSIBILIDADE DE RETIFICAÇÃO DA MATRÍCULA PELA VIA ADMINISTRATIVA. CARÁTER DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. NECESSIDADE DE DEBATE NA VIA ORDINÁRIA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0000664-41.2023.8.16.0119, da Comarca da Região Metropolitana de Maringá do Foro Regional de Nova Esperança – Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial de Nova Esperança, em que são apelantes Claudomiro Sirotti e outros e apelado Ivan Alexandre Ciceri.

I - RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto em face da sentença de mov. 26.1, proferida nos autos nº 0000664-41.2023.8.16.0119, que julgou extinta a ação sem resolver o mérito, considerando a ausência de interesse de agir do apelante.

Irresignado, o apelante interpôs recurso de apelação alegando que: a) “o juízo entendeu que o procedimento se trata de suscitação de dúvida na forma (...), porém, como se constata, o procedimento adequado é o de georreferenciamento e retificação de área, com rito próprio previsto no artigo 213, também da Lei de registros públicos”; b) o magistrado se equivocou ao entender “estar ausente o interesse de agir por tratar-se de mera expectativa quanto a alteração da matrícula”; c) “a possibilidade jurídica do pedido: configurada pela obrigatoriedade do georreferenciamento, decorrente de lei, que por sua vez, quando altera o perímetro e a área e demanda sua retificação, também por previsão legal; e legitimidade para entrar com uma causa: no presente caso, dos proprietários do imóvel, que por imposição legal tem que adequar o registro do imóvel, sendo os únicos legitimados para tanto”; d) a “controvérsia sobre direito de propriedade (...) é equivocada (...), porquanto não foi aventado pelo apelado quaisquer matérias de propriedade, tampouco deduzido pedido nesse sentido, sendo sua insurgência fundada em suposição e suspeita, tornando sua impugnação infundada configurando mera discordância”; e) as manifestações do apelado, tanto extrajudicialmente quanto judicialmente, são apenas suspeitas, uma vez que “ele supõe que feito o georreferenciamento e a consequente retificação, a área que sobra no imóvel dos apelantes foi subtraída necessariamente do seu”; f) “a impugnação foi feita sob argumento de suspeita, notadamente, em seus argumentos não foram delineados ou pedidos quaisquer direitos que versem sobre propriedade, mas tão somente questões duvidosas sobre a real divisa dos imóveis e das suas respectivas áreas”; g) “não há como admitir a remessa do presente caso às vias ordinárias, quando diante da instrução extrajudicial era plenamente possível concluir a regularidade do procedimento deferindo-se o georreferenciamento e a retificação”; h) a pretensão do apelado “por serem abstratas, genéricas, desprovidas de provas, não devendo prosperar em obstar o registro do georreferenciamento e a consequente retificação da área pertencente aos apelantes”; i) “não há como indeferir o procedimento registral por mera discordância”; j) “a impugnação apresentada é simples, deficiente ou incorreta, portanto, deve ser declarada infundada porque o interessado se limitou a dizer que há suspeita que a realização do georreferenciamento implicará em subtração de sua área, sem indicar de forma plausível onde e de que forma ocorrerá”; k) “ao ser remetido para decisão judicial (...) a interpretação dada ao procedimento foi equivocada ao entender tratar-se de suscitação de dúvida, o que de fato não, restando imperioso que se devolva o processo para decisão sumária com base nos documentos e manifestação já produzidas na fase extrajudicial”; l) “o juiz interpretou que o caso trata de direito de propriedade, remetendo às vias ordinárias”, entretanto, “o apelado não aventou qualquer direito de propriedade e sequer fez pedido nesse sentido”, bem como, “não há demonstração plausível, de fato ou de direito, prova de domínio e título hábil, comprovando que a área excedente no imóvel georreferenciado seja de sua propriedade”; m) “caso o acréscimo de área fosse decorrente de mudança de divisas, alteração física de marcos, cercas, invasão, atingindo diretamente e alterando as características do imóvel, seria admitido aventar questões de propriedade, porquanto se demonstraria uma ofensa ao direito de propriedade do apelado”; n) “não se encontra nenhuma ofensa aos direitos de propriedade do apelado, porquanto sua alegação é fundada numa abstração ou hipótese, deduzida equivocadamente quando se deparou com o georreferenciamento que aponta que no imóvel dos apelantes existe uma área maior do que a constante na matrícula”; o) “não ocorreu nenhuma alteração do fato nas características do imóvel, apenas a constatação de que a aferição originária constante na matrícula estava errada e precisa ser corrigida,

ressalte-se, não por vontade dos apelantes e sim por imposição legal”; p) “não houve nenhuma agressão ao direito de propriedade do apelado, a situação fática e o uso de sua propriedade é o mesmo desde a sua aquisição, não sendo portanto o caso de controvérsia sobre propriedade e sim adequação, por exigência legal, das reais medidas e confrontações do imóvel”; q) “a área de 36.000 m² que supostamente foram deduzidas de sua área em favor do lote georreferenciado não passa de suposição, não instruída com os devidos documentos, sendo necessário admitir a alteração do curso um córrego em toda a sua extensão e a formação de um lago de 4.000 m², dos quais apenas 1.000 m² estão na área confrontante”; r) “não há questão de propriedade discutida no processo bem como é legítimo interesse de agir processualmente dos apelantes com o objetivo de ter deferido o georreferenciamento e retificação pretendido, na condição de proprietários do imóvel, sem os quais não podem efetivar o registro imobiliário dele”.

Por fim, pugnaram pelo provimento do recurso para que os autos retornem ao 1º grau para que seja deferido a retificação pretendida ou, subsidiariamente, o julgamento direto por este Tribunal com base na teoria da causa madura.

As contrarrazões foram apresentadas, alegando que: a) “os Apelantes interpuseram a presente Apelação, caracterizadora de inovação recursal, buscando mascarar suas pretensões e tentar fazer crer na adequação da via eleita, o que não merece prosperar. Mediante ocultação de suas reais pretensões, buscam escondê-las nas entrelinhas, tentando induzir os nobres julgadores em erro. Alegam que o rito utilizado seria adequado à satisfação de suas pretensões (frise-se a real pretensão dos apelantes é a busca do locupletamento ilícito em detrimento do apelado – pretendem os apelantes a subtração de área do apelado, mediante o registro do malfadado georreferenciamento)”; b) “os apelantes, sem sucesso, redigem longas e fantasiosas “estórias”, sem alicerce, como quem constrói castelos de areia no ar, buscando tentar achar alguma razão ou argumento que embasasse suas pretensões. Por outro lado, a impugnação do apelado às pretensões, embora sucinta, é clara e objetiva a rechaçar a ilícita pretensão dos apelantes (subtração de área)”; c) “o pretendido registro do georreferenciamento na forma pretendida pelos apelantes implicaria em acréscimo de área ao imóvel desses, caracterizando a pretensão verdadeira retificação de área e acréscimo dessa, demonstrada a ilicitude do pleito, caracterizando a busca de locupletamento ilícito, por meio das vias pretendidas, o que é vedado pelo ordenamento jurídico”; d) “considerando as peculiaridades do caso, em que o registro do georreferenciamento na forma pretendida pelos apelantes implicaria em aumento de área desses e redução da área do apelado, agiu acertadamente o r. Juízo a quo, ao reconhecer que é indispensável a prova a ser produzida sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, não sendo adequado o rito pretendido pelos apelantes”; e) “no caso em tela, a questão não se amolda à seara administrativa, existindo questão litigiosa, para a solução da qual dispõe a Lei, que é necessária a remessa às vias ordinárias, o que não pode ser confundido com procedimento de jurisdição voluntária”; f) “o interesse dos apelantes é em registrar o georreferenciamento e “aumentar a área de seu imóvel”, o que não encontra amparo em procedimento de jurisdição voluntária, eis que – da forma postulada pelos apelantes - fere direito do apelado à propriedade e ao devido processo legal, consagrados na Constituição Federal”.

Por fim, pugnou pelo desprovimento do recurso de apelação e a fixação de honorários recursais.

Assim vieram-me os autos.

É o relatório.

II.2 – Mérito

Os apelantes pugnam pelo provimento do recurso com o retorno dos autos ao 1º grau para julgamento acerca do pleito de retificação da matrícula do imóvel.

Todavia, entendo que o pleito não merece guarida.

Isso porque, os apelantes alegam que o lote 95 – originário-, matrícula 8.283, inicialmente possuía uma área de 314,24 hectares e que, à época da abertura da matrícula em 1986, não era auferida por georreferenciamento. Em 1989 a área foi subdividida, constituindo os seguintes imóveis: (i) Lote 95 – Remanescente com área de 197,6656 hectares (matrícula 9.780) e (ii) Lote 95 – C com a área de 116,5956 hectares (matrícula 9.781).

Após a realização de georreferenciamento, em relação ao lote 95 – remanescente, averiguou-se que a “*área constante na matrícula (197,7732 hectares) divergia da área auferida pelo georreferenciamento (199,7732 hectares), apontando um acréscimo de 2,1076 hectares*”.

Ato contínuo, conforme mov. 1.4, ingressaram com pedido de retificação administrativa registral por georreferenciamento junto ao Oficial do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Nova Esperança.

Porém, após notificação enviada pelo Registro de Imóveis, o apelado/confrontante impugnou expressamente a confrontação de seu imóvel, conforme mov. 1.10.

Em decorrência da inexistência de transação amigável, o Oficial do Cartório, indeferiu o pedido de retificação da matrícula remetendo os autos ao juízo competente, conforme se vê:

*“Da análise dos documentos juntados, verificou-se que **o requerimento não está devidamente instruído, eis que o confrontante Ivan Alexandre Cícero, após notificação enviada por este Serviço de Registro de Imóveis, impugnou expressamente os trabalhos técnicos realizados** pelo técnico agropecuário Rafael Nalin Berti, **no que diz respeito a confrontação com seu imóvel**. Após impugnação, os requerentes Claudomiro Sirotti, Paulo Henrique Sirote e Giovane*

*Roberto Sirote, apresentaram manifestação formal, em que rechaçam a impugnação do confrontante Ivan Alexandre Cícero, requerendo a este Serviço de Registro de Imóveis o deferimento do pedido de Georreferenciamento do imóvel, por falta de fundamentação e provas da impugnação aduzida pelo confrontante. **Em decorrência da impugnação, nos termos do artigo 213, §6º da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), em não havendo transação amigável, e apresentada impugnação que aponta, em tese, sem entrar no mérito da veracidade ou não de suas alegações, informações que dependem de uma análise probatória, indefiro o pedido de Georreferenciamento, qualificando-o negativamente. Diante da ausência de transação amigável o processo será encaminhado ao juiz competente, que decidirá o feito nos termos do §6º do artigo 213 da Lei de Registros Públicos. Notifique-se os interessados desta decisão negativa.**” (Grifei)*

Em seguida, o processo foi distribuído ao juízo da Vara de Registros Públicos de Nova Esperança, sob o n. 0000664-41.2023.8.16.0119.

Ao mov. 21.1, o apelado manifestou-se acerca da necessidade de realização de levantamento a ser realizado por profissional habilitado, vejamos:

*“Posto isso, considerando a necessidade de produção de prova sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, **requer seja determinada a realização de levantamento por profissional habilitado, a ser acompanhado por ambas as partes, visando a adequação do georreferenciamento e dos limites das propriedades,** evitando assim o enriquecimento ilícito dos requerentes em detrimento do requerido” (Grifei)*

Ao mov. 24.1, os apelantes se manifestaram:

*“apontando que o procedimento judicial tem natureza administrativa, que foi feita intempestivamente e que o **prova pretendida (levantamento técnico), já deveria ter sido produzida pelo apelado no momento da impugnação perante o registro de imóveis,** tendo em vista que o procedimento é submetido ao juízo para decisão de plano ou após instrução sumária, artigo 213, § 5º da Lei 6.5015/73.” (Grifei)*

O magistrado, no entanto, julgou extinto o processo sem resolução do mérito, nos seguintes termos:

“No caso em análise, os autores visam a realização do georreferenciamento da área, mas não há consenso com o requerido, eis que não aceitou os mapas e memoriais sobre a situação do imóvel. **Entretanto, verifica-se que a questão necessita de produção de provas e consequente contraditório e ampla defesa, o que foge do escopo do procedimento em questão.** Neste cenário, o artigo 213, §6º da Lei nº 6.015/73 **estabelece que se a controvérsia versar sobre direito de propriedade de alguma das partes, haverá remessa do interessado para vias ordinárias,** ou seja, a questão foge da seara administrativa do procedimento se tornando litigiosa. **Deste modo, considerando a resistência do requerido quanto aos mapas e memoriais descritivos, resta somente a possibilidade de judicializada contenciosa da demanda, o que não se confunde com esta via, de jurisdição voluntária.** A jurisprudência deste e do Superior Tribunal de Justiça consigna que o interesse processual ou interesse de agir deve estar respaldado na utilidade (possibilidade de trazer alguma vantagem prática), na necessidade concreta do exercício da atividade jurisdicional e, ainda, na adequação do procedimento escolhido para obtenção do resultado almejado. Em outras palavras, a mera expectativa ou intenção relativa à alteração das matrículas, por si só, não representa interesse de agir, mas apenas sentimento subjetivo, que não se confunde com o pressuposto processual. Dessa forma, o feito deve ser extinto ante a falta de interesse de agir.” (Grifei)

Dá análise acima, nota-se que acertadamente o juízo *a quo* considerou estar ausente o interesse de agir dos apelantes, posto que “a questão necessita de produção de provas e consequente contraditório e ampla defesa, o que foge do escopo do procedimento em questão”. Isso porque, o procedimento administrativo de retificação de matrícula somente poderá ser feito nos casos em que existir consenso entre todos os confrontantes, o que não é o caso dos autos.

Acerca disso, cumpre mencionar que a retificação administrativa da matrícula do imóvel requer o consenso de todos os envolvidos, inclusive de todos os confrontantes.

Sobre o tema, o art. 212 e seguintes da Lei de Registros Públicos e o art. 1.247 do Código Civil dispõe 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.**(Grifei)*

(...)

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

*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) (Grifei)*

(...)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) (Grifei)

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

Em caso semelhante, sobre a pretensão de aumento da área constante na matrícula do imóvel, esta Corte recentemente se manifestou determinando a remessa do feito para as vias ordinárias, observe-se:

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL. REGISTRO DE IMÓVEIS. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. PRETENSÃO DE AUMENTO DE ÁREA SUPERIOR À 80% (OITENTA POR CENTO). REMESSA PARA AS VIAS ORDINÁRIAS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS, EM SEDE RECURSAL. MAJORAÇÃO QUANTITATIVA. AUSÊNCIA DE ESTIPULAÇÃO NA

DECISÃO JUDICIAL OBJURGADA. INAPLICABILIDADE. (TJPR - 17ª Câmara Cível – 0001140-20.2022.8.16.0053 – Rel.: Des. Substituto Márcio José Tokars – J. 13.03.2023)

Inclusive, se manifestou no sentido de que a retificação administrativa de matrícula do imóvel é um procedimento de jurisdição voluntária (aquele que não há conflito), veja-se:

*APELAÇÃO. REGISTROS PÚBLICOS. 1. DEFEITO DE REPRESENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO. INEXISTÊNCIA. 2. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. 3. MÉRITO. **PEDIDO DE RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL. PEDIDO QUE, SE ACOLHIDO, IMPLICARÁ EM ACRÉSCIMO DE ÁREA. IMPUGNAÇÃO DOS CONFRONTANTES. IMPOSSIBILIDADE DE EXAME EM RETIFICAÇÃO. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. PRETENSÃO QUE EXTRAPOLA O ÂMBITO REGISTRAL. ARTS. 212 E 213 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. LIDE A SER RESOLVIDA NAS VIAS ORDINÁRIAS. ART. 213, § 6º, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJPR - 18ª Câmara Cível - 0002023-50.2017.8.16.0179 - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADOR VITOR ROBERTO SILVA - J. 01.08.2022) (Grifei)***

Cumprе ressaltar que, como mencionado no julgamento acima, a retificação administrativa de matrícula de imóvel é, em sua essência, um procedimento inserido na esfera da jurisdição voluntária. Essa natureza voluntária se estabelece pelo fato de as partes envolvidas buscarem, de maneira consensual, corrigir ou ajustar informações constantes no registro imobiliário. A finalidade primordial é a regularização da documentação sem a necessidade de litígio.

No entanto, é crucial reconhecer que a efetivação desse processo está condicionada ao consenso entre as partes interessadas, incluindo os confrontantes. Quando não há concordância unânime, o caráter voluntário da jurisdição é comprometido. Isso ocorre devido à necessidade de assegurar a proteção dos direitos individuais dos envolvidos e a preservação da segurança jurídica.

No caso dos autos, como falta consenso entre as partes, uma alternativa viável será o ajuizamento de "Ação Demarcatória", prevista no art. 569 do CPC e art. 1.297 do CC, conforme a seguir:

Art. 569. Cabe: I - ao proprietário a ação de demarcação, para obrigar o seu confinante a estrear os respectivos prédios, fixando-se novos limites entre eles ou

aviventando-se os já apagados; II - ao condômino a ação de divisão, para obrigar os demais consortes a estrear os quinhões.

Art. 1.297. O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas. (...)

Essa ação judicial proporcionará meio adequado para resolver as divergências do caso concreto relacionadas a limites e confrontações. Cabe ressaltar que, com o ajuizamento da ação específica, possibilitará ao magistrado após a produção de provas sob o contraditório, proferir sentença estabelecendo de forma clara e objetiva os limites das propriedades das partes.

Diante disso, considerando a impugnação expressa acerca da retificação da matrícula do imóvel requerida administrativamente, considerando que a pretensão dos apelantes recai sobre direito de propriedade do apelado, nos moldes do § 6º, art. 213 da Lei 6.015/73 e sua natureza de jurisdição voluntária, a medida que se impõe é a confirmação da sentença de 1º grau, devendo os interessados ajuizarem ação própria.

À vista disso, o recurso não merece provimento.

III - DECISÃO

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 17ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar pelo Não-Provimento do recurso de Paulo Henrique Sirote, Claudomiro Sirotti e Giovane Roberto Sirote.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Francisco Cardozo Oliveira, com voto, e dele participaram Desembargador Ruy A. Henriques (relator) e Desembargador Espedito Reis Do Amaral.

13 de março de 2024

Des. Ruy Alves Henriques

Relator