



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0672.12.005270-5/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 03/06/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 13/06/2014

Cidade: Sete Lagoas

Estado: Minas Gerais

Relator: Selma Marques

Ementa

RETIFICAÇÃO DE REGISTRO - AUMENTO DE ÁREA - ERRO REGISTRAL NÃO DEMONSTRADO - NECESSIDADE DE AÇÃO PRÓPRIA. - Quando a ação de retificação de registro do imóvel implicar ampliação de área, necessária a anuência de todos os confrontantes, no termos do art. 213, II da Lei Federal nº 6.015.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0672.12.005270-5/001

Relator: Des.(a) Selma Marques

Relator do Acórdão: Des.(a) Selma Marques

Data do Julgamento: 03/06/2014

Data da Publicação: 13/06/2014

EMENTA: RETIFICAÇÃO DE REGISTRO - AUMENTO DE ÁREA - ERRO REGISTRAL NÃO DEMONSTRADO - NECESSIDADE DE AÇÃO PRÓPRIA.

- Quando a ação de retificação de registro do imóvel implicar ampliação de área, necessária a anuência de todos os confrontantes, no termos do art. 213, II da Lei Federal nº 6.015.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0672.12.005270-5/001 - COMARCA DE SETE LAGOAS - APELANTE(S): GILDA HELENA DE AVELAR E ARAÚJO, GERALDO AMAZAM DE ARAUJO E OUTRO(A)(S) - LITISCONSORTE: DEODEDES PEREIRA DE ALMEIDA E OUTRO(A)(S), JOÃO JÚLIO DOS SANTOS E SUA MULHER EDINA GONÇALVES DE OLIVEIRA SANTOS, MESSIAS GOMES COSTA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 6ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES.ª SELMA MARQUES, RELATORA.

DES.ª SELMA MARQUES (RELATORA)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fl. 46/47 que, nos autos da ação de retificação de registro de imóveis proposta por Geraldo Amazan de Araújo e Gilda Helena de Avelar e Araújo, julgou extinto o feito, sem julgamento do mérito, por impossibilidade jurídica do pedido.

Em suas razões (ff. 42/53), apelam os autores pugnando pela reforma da decisão, à alegação de que não pretendem ver registrada área maior do que possuem, mas apenas a regularização da propriedade rural que já lhes pertence há mais de 50 (cinquenta) anos, por sucessão.

Asseveram que o aumento do registro somente pode ser indeferido caso haja manifestação contrária pelos confrontantes. Acrescentam que não podem se valer da ação de usucapião, por se tratar de área única, sem divisa, da qual são proprietários e possuidores longevos.

Pugnam pela reforma da sentença, a fim de que seja esta cassada, determinando-se a citação de todos os confrontantes.

Sem contrarrazões, em razão da natureza do feito.

A douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo conhecimento e provimento do recurso, para normal prosseguimento do feito (ff.63/65).

Conheço do recurso, presentes os pressupostos e condições de sua admissibilidade.

Decorre da análise dos autos, que os apelantes pretendem a retificação da área de um imóvel rural denominado "Araújo", no Município de Santana de Pirapama, tendo em vista que, através de medição geodésica, foi constada uma área de 112,92 há e não 33,88 há como consta do registro do imóvel.

O MM. Juiz julgou improcedente o pedido, ao entendimento de que não se trata de mera retificação de propriedade, mas de modo de aquisição de propriedade.

Nesse contexto, para a solução da controvérsia, necessário averiguar os elementos coligidos autorizam a retificação pretendida.

Com efeito, a retificação de que tratam os arts. 212 e 213 da Lei de Registros Públicos - nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - não consiste em meio para a aquisição de propriedade, senão vejamos:

"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.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

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

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

(...)

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.

(...)"

Como se vê, o procedimento do art. 213, acima transcrito, se presta tão somente à retificação de erros formais nos registros públicos, não sendo essa, contudo, a hipótese sub exame.

Passando em revista as provas dos autos, verifica-se que a área registrada na planta topográfica (112,92 ha), não corresponde ao registro de ff. 09, cuja propriedade, denominada "Araújo" é registrada sob a matrícula 8.811, do Livro 2-NCI, ff. 170, aos 17.08.1999

Ora, do cotejo dos autos, a intenção dos apelantes revela aumento expressivo da área do terreno, não podendo os recorrentes, contudo, prescindir das vias ordinárias à defesa do direito alegado, sobretudo diante de uma suposta impugnação dos confrontantes.

Colhe-se arestos desse eg. Tribunal de Justiça, no mesmo sentido:

ACÇÃO DE RETIFICAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEL. ACRÉSCIMO EXPRESSIVO DE ÁREA. ARTIGO

213 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. - O procedimento previsto no art. 213 da Lei nº 6.015/73 não se presta como forma de aquisição da propriedade ou titulação de imóvel, mas, tão-somente, à retificação de erros formais nos registros públicos, nos estreitos limites do artigo 212 do mesmo Diploma Legal. Logo, é incabível a retificação do registro, seja na via administrativa, seja na via judicial, quando significar expressivo acréscimo à área patrimonial do interessado, que deve lançar mão da ação ordinária apropriada, oportunizando a intervenção dos interessados. (Apelação Cível 1.0775.05.003496-3/001, Relator(a): Des.(a) Dárcio Lopardi Mendes, 4ª CÂMARA CÍVEL, j. 08/04/2010, p. 16/04/2010, g.n.)

Assim, tratando-se de área cujo registro pretende-se retificar, é três vezes superior ao registrado, necessário se faz observar o contencioso, diante do interesse público que envolve a segurança registral.

Demais disso, a retificação do registro imobiliário não se presta a regularizar áreas, sob pena de transmutar-se em modo de aquisição de propriedade.

Nesse sentido a jurisprudência:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - INCREMENTO DA ÁREA - ANUÊNCIA DOS CONFINANTES - IMPUGNAÇÃO FUNDAMENTADA APRESENTADA POR UMA DAS CONFRONTANTES - DISCUSSÃO QUANTO À PROPRIEDADE - REMESSA ÀS VIAS ORDINÁRIAS - INADEQUAÇÃO DO PLEITO RETIFICATÓRIO - RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Quando a ação de retificação de registro de imóvel implicar em alteração da área do imóvel, notadamente em caso de ampliação, faz-se necessária a anuência de todos os confrontantes.

2. Impugnada a ação por um dos confinantes e inaugurada discussão quanto ao domínio da área a ser retificada, a questão deverá ser remetida às vias ordinárias. Lei de Registros Públicos, art. 213, II, §6º. 3. A ação de retificação de registro, cuja natureza é de procedimento de jurisdição voluntária, não pode ser utilizada como meio transversal de aquisição da propriedade. 4. Recurso não provido. (Ap. Cível 1.0514.12.002671-1/001, Des. Área Brasil, j. 23/05/2013-grifei)

Apelação cível. Ação de retificação de área. Aumento considerável de área. Pretensão juridicamente impossível. Recurso não provido. 1. A ação de retificação de área, importando em alteração do registro imobiliário, não se presta para ensejar acréscimo considerável de área ao imóvel porque é procedimento de jurisdição voluntária. 2. Pretendendo os interessados a retificação que importa em aumento para quase o dobro da área remanescente registrada, resta inviabilizada a pretensão por impossibilidade jurídica. 3. "Apelação cível conhecida e não provida, mantida a sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito." (Apelação Cível 1.0086.09.025990-3/001, Relator: Des. Caetano Levi Lopes, julgado em 10/01/2012- grifei).

Com essas considerações, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

Custas pelos apelantes.

DES. CORRÊA JUNIOR (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. EDILSON FERNANDES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."