Dados Básicos

Fonte: 2012.086903-0

Tipo Acórdão TJSC

Data de Julgamento: 14/08/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 21/08/2014

Cidade: Itajaí

Estado: Santa Catarina

Relator: Júlio César Knoll

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE ERRO DA MATRÍCULA. DESMEMBRAMENTO FÁTICO EM RAZÃO DE VIA PÚBLICA QUE DIVIDIU O IMÓVEL. JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. VIA INADEQUADA ANTE A IMPUGNAÇÃO OFERTADA. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Apelação Cível nº 2012.086903-0, de Itajaí

Relator: Des. Subst. Júlio César Knoll

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE ERRO DA MATRÍCULA. DESMEMBRAMENTO FÁTICO EM RAZÃO DE VIA PÚBLICA QUE DIVIDIU O IMÓVEL. JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. VIA INADEQUADA ANTE A IMPUGNAÇÃO OFERTADA. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2012.086903-0, da comarca de Itajaí (Vara da F. Púb. E. Fisc. A. do Trab. e Reg. Púb.), em que é apelante Espólio de Ana Maria Werner, e apelado Município de Itajaí e outros:

A Quarta Câmara de Direito Público decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e, negar-lhe provimento. Custas legais.

O julgamento, realizado no dia 14 de agosto de 2014, foi presidido pelo Exmo. Sr. Des. Jaime Ramos, com voto, e dele participou o Exmo. Sr. Des. Rodrigo Cunha.

Funcionou como Representante do Ministério Público o Exmo. Sr. Dr. Narcísio Geraldino Rodrigues.

Florianópolis, 14 de agosto de 2014.

Júlio César Knoll, RELATOR

RELATÓRIO

Perante a Vara da Fazenda Pública, Acidentes de Trabalho e Registros Públicos da comarca de Itajaí, Espólio de Ana Maria Werner, representado por seu filho Inventariante, Sério Luis Werner, devidamente qualificado, promoveu, com fundamento nos permissivos legais, através de procurador habilitado, ação de

retificação de registro imobiliário.

Sustentou que, é proprietário de um imóvel, registrado sob a matrícula n. R-1-21.918, em Itajaí.

Alegou que, a área total do terreno era de 103.500,00m², entretanto, foi aberta uma rua, denominada de José Luiz Marcelino, que subtraiu 2.640m² do terreno, e o dividiu em dois.

Aduziu que, após o levantamento topográfico, verificou-se que a área total passou a ser de 79.803,36m³, sendo a superfície A com 12,585,06m² e a B com 67.218,30m².

Postulou pela retificação da matrícula perante o Registro Imobiliário.

Recebida, registrada e autuada a inicial, foram citados os confrontantes, bem como o Município, conforme o art. 213, §2º da Lei de Registro e Imóveis.

No prazo legal, TR Empreendimentos e a Municipalidade, vieram aos autos e apresentaram resposta, através de contestação.

Às fls. 61-82, o autor apresentou emenda da inicial.

Ato contínuo, o MM. Juiz de Direito Dr. Carlos Roberto da Silva, proferiu a sentença, julgando extinta a ação sem resolução do mérito, conforme art. 267, inciso VI, do CPC.

Inconformado, a tempo e modo, o espólio interpôs recurso de apelação.

Afirmou que, não houve desmembramento do imóvel, e que a propriedade continua no nome da família.

Asseverou que, pretende a correção da certidão que aponta área maior do que aquela em que exerce o domínio.

Sem apresentação das contrarrazões, os autos foram enviados à douta Procuradora-Geral de Justiça, sendo que lavrou parecer o Exmo. Sr. Dr. Alexandre Herculano Abreu, que entendeu pelo desprovimento do recurso.

VOTO

Porque presentes os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso.

Trata-se de ação de retificação de registro de imóvel, que pretende a alteração da área, que foi dividida em duas partes, após implementação da Rua José Luiz Marcelino.

Razão não assiste ao apelante.

Isto porque, “a finalidade da ação de retificação de registro imobiliário é propiciar a correção de eventuais discrepâncias entre a área registrada e a real, quando constatado o equívoco registral.” (Ap. Cível n. 2007.051150-4, rel. Des. Jaime Ramos)

De acordo com a Lei de Registros Públicos:

- 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.-

In casu, o que ocorreu não foi um erro no registro imobiliário, que necessite de correção, mas sim, um estado fático, que requerer a regularização da propriedade, através do desmembramento.

Colhe-se da jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - DESMEMBRAMENTO FÁTICO DO IMÓVEL EM QUATRO ÁREAS DISTINTAS EM RAZÃO DA PASSAGEM DE VIAS PÚBLICAS. NECESSIDADE DE NOVAS MATRÍCULAS. INEXISTÊNCIA DE ERRO DA ÁREA DESCRITA NO REGISTRO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

“Somente há possibilidade jurídica para a propositura de ação de retificação de registro quando a área nele mencionada esteja incorreta. Havendo desmembramento fático da área primitiva em duas outras, incabível se torna a sua permanência sob matrícula única, já que distintos os imóveis e, assim, a retificação não é o meio hábil para a substituição de um registro por outro ou mesmo o seu cancelamento.” (Ap. Cív. nº 52.195, de Blumenau, rel. Des. Carlos Prudêncio, j. 08.09.1998). (Ap. Cível n. 2009.036583-1, rel. Des. Saul Steil.)

Desta forma, denota-se que a retificação é a correção de erro presente na matrícula, e não a substituição de um registro por outro.

Ademais, havendo a impugnação fundamentada ao pedido, as partes deverão discuti-lo nas vias ordinárias, pois a jurisdição voluntária não permite conversão em contenciosa.

Neste sentido, é entendimento do TJ/SC:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA EM REGISTRO IMOBILIÁRIO - IMPUGNAÇÃO FUNDAMENTADA DO CONFRONTANTE. ART. 213, § 6º DA LEI N. 6.015/73. CONVERSÃO DE PROCEDIMENTO. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE REMESSA DO LITÍGIO ÀS VIAS ORDINÁRIAS. EXTINÇÃO DO FEITO SEM ANÁLISE DE MÉRITO. PRECEDENTES. RECURSO DESPROVIDO.

[...] Em se tratando de ação de retificação de registro imobiliário, a existência de impugnação envolvendo controvérsia acerca do direito de propriedade exige a remessa dos autos às vias ordinárias, sendo descabida a imediata conversão do procedimento, haja vista a retificação de registro enquadrar-se nas espécies de jurisdição voluntária,- enquanto a eventual ação ordinária refere-se à procedimento de jurisdição contenciosa, e portanto, incompatíveis entre si (Apelação Cível n. 2006.040675-0, de São Bento do Sul, rela. Desa. Salete Silva Sommariva, j. 6-3-2007) (Ap. Cível n. 2007.043396-3, rel. Des. Stanley da Silva Braga)

Extrai-se da sentença, apenas para firmar o julgado que, "[...] quando da citação dos confrontantes e interessados, houver impugnação fundamentada por parte do Ente Público Municipal (fls. 33/50), afirmando que o requerente almeja, na realidade, a regularização de um desmembramento por força da abertura de uma sua em seu imóvel, não existindo erro registral a ser suprido. Havendo litígio devem as partes ser remetidas às vias ordinárias." (fl. 99)

Contudo, o pedido que inicialmente era de jurisdição voluntária, passou a ser litigioso, o que impede a discussão por esta via.

Diante do exposto, voto no sentido de conhecer do recurso, negar-lhe provimento, e manter incólume a decisão proferida pelo ilustre Magistrado *a quo*.

(D.J.E. de 21.08.2014)