

Apelação Cível n. 2011.090047-4, de Santo Amaro da Imperatriz
Relator: Des. Subst. Paulo Henrique Moritz Martins da Silva

AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA. METRAGEM DO IMÓVEL QUE NÃO CORRESPONDE ÀQUELA DESCRITA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. PRETENSÃO DE MODIFICAÇÃO DOS LIMITES DO TERRENO. DESMEMBRAMENTO APROVADO E DEVIDAMENTE REGISTRADO, QUE, TODAVIA, CONTERIA ERROS QUANTO À SITUAÇÃO FÍSICA DAS GLEBAS. INVIABILIDADE DE ALTERAÇÃO, PURA E SIMPLES, DO REGISTRO IMOBILIÁRIO, QUE ESTÁ EXATAMENTE CONFORME O DESMEMBRAMENTO, ESTE SIM, SE FOR O CASO, PASSÍVEL DE RETIFICAÇÃO, OBEDECIDO O DEVIDO PROCESSO ADMINISTRATIVO. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. SENTENÇA CONFIRMADA. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2011.090047-4, da comarca de Santo Amaro da Imperatriz (Vara Única), em que é apelante Maria das Graças Muller e apelado Luiz Anastácio Rodrigues:

A Primeira Câmara de Direito Público decidiu, à unanimidade, desprover o recurso. Custas legais.

Participaram do julgamento, realizado nesta data, os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Newton Trisotto (Presidente) e Jorge Luiz de Borba.

Florianópolis, 12 de março de 2013.

Paulo Henrique Moritz Martins da Silva
RELATOR

RELATÓRIO

Maria das Graças Muller propôs "ação de retificação de área" em face de Luiz Anastácio Rodrigues e outros.

Alegou que em 2002 realizou "permuta verbal de imóveis" com o primeiro réu. Afirmou que, um ano depois, foi necessária a formalização do negócio por escritura pública, fato que demandou o desmembramento do imóvel junto ao Município de Santo Amaro da Imperatriz, com a contratação de topógrafo e apresentação de laudo técnico à municipalidade.

Cinco anos após a aprovação do desmembramento, descobriu que as medidas tomadas pelo topógrafo e aprovadas pelo Município não correspondiam à realidade de seu imóvel.

Postulou a "retificação de áreas de terras da Autora, com área total de 360,00 m² no qual sugerimos alternativamente a situação 1 ou 2 de fls. 13 e 14 do levantamento Topográfico (Doc. 3) contratado pela Autora" (f. 2/5).

Os réus foram devidamente citados (f. 76/77), mas somente Luiz Anastácio Rodrigues apresentou contestação, aduzindo, em síntese, que: 1) por não conseguir efetuar o desmembramento do imóvel junto ao executivo municipal, elaborou, de comum acordo com a autora, projeto topográfico que apresentava a metragem exigida por lei; 2) em nenhum momento agiu de má-fé, pois a demandante tinha conhecimento dos fatos; 3) a requerente concordou em receber imóvel com metragem menor do que aquela apresentada no registro imobiliário e 4) concorda com o redimensionamento do terreno, mas não nos termos propostos na inicial (f. 70/72).

O Município de Santo Amaro da Imperatriz veio aos autos informando o seguinte:

Verificando a documentação do desmembramento sob judice notamos que a mesma é regular, contudo, em visita in loco verificou que as medidas passadas pelo desmembrante, sr. Luiz Anastácio Rodrigues e acolhidas pelo técnico que mediu as dimensões do terreno cortam as dimensões da casa da Dona Maria Muller, o que não poderia ter acontecido, inclusive as dimensões dos muros confrontantes não se identificam com as dimensões informadas na Prefeitura. (f. 79).

Foi proferida sentença cuja conclusão é a seguinte:

Ante todo exposto, acolho o parecer ministerial de fls. 155/157 e, por consequência, a) JULGO EXTINTO O PROCESSO, sem resolução do mérito, com fundamento no art. 267, VI (ausência de interesse processual) do CPC; b) determino a remessa de cópia dos autos para a Delegacia de Polícia Civil desta Comarca, requisitando a instauração de inquérito policial para a apuração de eventual crime contra a Administração Pública, previsto no art. 50, parágrafo único, inciso I da Lei n 6.766/79, praticado, em tese, pelo réu Luiz Anastácio Rodrigues; c) determino a expedição de ofício à Corregedoria-Geral de Justiça, dando ciência da inexistência dos documentos relativos ao desmembramento do imóvel de matrícula n 14.776

junto ao Cartório de Registro de Imóveis, para que sejam tomadas as providências cabíveis; d) determino a remessa de cópias dos autos à Delegacia de Polícia Civil desta Comarca, requisitando a instauração de inquérito policial para a apuração de eventual crime contra a Administração Pública, previsto no art. 314, caput, do Código Penal, pelo extravio de documentos do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. Ante a ausência de declaração de hipossuficiência financeira, indefiro o benefício da Justiça Gratuita pleiteado pelo réu. Condeno a parte autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 600,00 (seiscentos reais), nos termos do art. 20, 4 do CPC, condenações estas suspensas, em razão da concessão do benefício da Assistência Judiciária Gratuita (fl. 63). Arbitro os honorários do assistente judiciário em 2,5 URH's. Expeça-se a respectiva certidão. Após o trânsito em julgado, autorizo o desentranhamento dos documentos que instruem o feito, mediante fotocópia e recibo nos autos. P. R. I. Transitada em julgado, archive-se, com as devidas baixas. (f. 179/184).

A Autora, em apelação, repisa os argumentos da inicial e sustenta a presença de interesse processual (f. 190/202).

Com as contrarrazões (f. 208/211), os autos ascenderam, pronunciando-se a d. Procuradoria-Geral de Justiça, em parecer da lavra do Dr. João Fernando Quagliarelli Borrelli, pelo desprovimento do recurso (f. 217/220).

VOTO

O processo foi bem solucionado pela MM. Juíza Luciana Santos da Silva, sendo oportuna a transcrição da sentença, cujos argumentos adoto como razão de decidir:

Saliente-se, desde já, que o juiz está autorizado pelo § 3º do art. 267 do CPC a examinar *ex officio*, em qualquer tempo e grau de jurisdição, as condições da ação e os pressupostos processuais, extinguindo o feito sem apreciação do mérito sempre que encontrar irregularidades relacionadas com estas questões preliminares.

Sobre o assunto, comentam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery:

"Como são matérias de ordem pública, as causas de incisos IV (pressupostos processuais), V (coisa julgada, litispendência e preempção) e VI (condições da ação) podem ser alegadas a qualquer tempo e grau de jurisdição, porque não acobertadas pela preclusão, e devem ser examinadas de ofício pelo juiz ou tribunal." (Código de Processo Civil Comentado, 6ª ed., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002, p. 595)

Nesse contexto, da análise dos autos, forçoso concluir que razão assiste ao Ministério Público, uma vez que não há qualquer irregularidade, erro material, omissão ou imprecisão no registro efetuado na matrícula nº 14.776 do imóvel em questão, apta a ensejar a sua retificação. Isso porque o registro seguiu rigorosamente as medidas e medições estabelecidas no projeto de Desmembramento nº 4.609, apresentado pelo réu Luiz Anastácio Rodrigues e aprovado pela municipalidade, conforme documentos de fls. 138/145, guardando perfeita consonância com o que foi registrado na matrícula do imóvel (fl. 13), não

havendo, por conseguinte, que se falar em retificação do registro.

É certo que, tendo o registro imobiliário sido realizado de modo escorreito, obedecendo perfeitamente ao projeto de Desmembramento nº 4.609, havendo algo a ser retificado, anulado ou de qualquer modo alterado, será o próprio projeto de Desmembramento, e não o registro efetuado na matrícula do imóvel, que somente poderá ser modificado após a correção daquele, com o seu regular processo administrativo e aprovação pela municipalidade.

Desta feita, o pedido de modificação da área do imóvel *sub judice* através da retificação do registro imobiliário, com fulcro no art. 213 da Lei nº 6.015/73, formulado pela autora Maria das Graças Müller, mostra-se descabido, já que ausentes irregularidades no aludido registro e, portanto, retificações a serem nele efetivadas.

Compulsando os autos, observa-se que, de fato, houve uma série de irregularidades no que tange às medições do terreno, que ensejaram o seu desmembramento, inclusive admitidas pelo réu Luiz Anastácio Rodrigues, que afirmou (fl. 91) **"que por não conseguirem desmembrar junto ao poder Público Municipal, resolveram então elaborar um projeto topográfico, onde a Autora acompanhou e concordou com o mesmo, pois em ato contínuo fora lavrada à respectiva escritura pública"** e, corroboradas pela municipalidade que esclareceu, à fl. 79, que **"verificando a documentação do desmembramento sub judice notamos que a mesma é regular, contudo, em visita in loco verificou que as medidas passadas pelo desmembrante, sr. Luiz Anastácio Rodrigues e acolhidas pelo técnico que mediu as dimensões do terreno cortam as dimensões da casa da Dona Maria Müller, o que não poderia ter acontecido, inclusive as medições dos muros confrontantes não se identificam com as dimensões informadas na Prefeitura"**. (grifei)

Diante dos fatos, é evidente que a presente *"ação retificação de área"* não se mostra meio adequado para alcançar a pretensão da autora, uma vez que, antes de qualquer providência, deverá discutir o desmembramento irregular e indevidamente efetuado, não havendo que se falar em retificação do registro sem a anterior correção do desmembramento e de seu projeto, que deverá ser submetido ao regular processo administrativo e ulterior aprovação pelo Poder Público Municipal.

Observa-se, in casu, ausência de interesse de agir na modalidade adequação, uma vez que a via eleita não será apta a alcançar o objetivo pretendido pela autora na presente *actio*, qual seja a retificação do registro da área na matrícula do imóvel descrito na inicial, até porque, em caso de procedência do pedido, estar-se-ia modificando a área desmembrada, sem o devido processo administrativo e sem a necessária aprovação do Município de Santo Amaro da Imperatriz, o que não pode ser admitido.

Sobre a ausência de interesse processual Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery ensinam que:

"Existe interesse processual quando a parte tem necessidade de ir a juízo para alcançar a tutela pretendida e, ainda, quando essa tutela jurisdicional pode trazer-lhe alguma utilidade do ponto de vista prático." (...) De outra parte, **se o autor mover a ação errada ou utilizar-se do procedimento incorreto, o provimento jurisdicional não se lhe será útil, razão pela qual a inadequação procedimental acarreta a inexistência de interesse processual."** (*in* Código de Processo Civil Comentado e legislação extravagante, 11ª ed. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. p. 526) (grifei)

Sobre o tema, decidiu o Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

"(...) VIA PROCESSUAL ELEITA INIDÔNEA. AUSÊNCIA DE CONDIÇÃO DA AÇÃO. FALTA DE INTERESSE DE AGIR NA MODALIDADE ADEQUAÇÃO. PRECEDENTES DESTA CORTE. EXTINÇÃO DO PROCESSO DE OFÍCIO. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 267, VI, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO PREJUDICADO." (A. I. n. 2010.073610-6, de Araranguá, Rel. Des. Marcus Tulio Sartorato, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 22/03/2011)

Portanto, sendo certo que a presente demanda não é apta a produzir os efeitos pretendidos pela autora, não se lhe mostrando útil, é imperioso o reconhecimento da ausência de interesse processual. (grifos no original).

Como se vê, a via processual escolhida pela autora é inadequada.

A retificação teria cabimento se a requerente pretendesse que o registro imobiliário contivesse as dimensões atuais do terreno.

Todavia, não é essa a pretensão. A demandante requer a modificação da área - e consequentemente dos limites - de seu imóvel para, só então, adequar-se o constante no registro de imóveis.

Logo, correta a sentença que apontou a falta de interesse processual.

Colhe-se da jurisprudência:

"É incabível o manejo da ação retificatória se a pretensão do autor é a regularização da situação imobiliária através de incorporação de excesso de área encontrado em seu patrimônio. Se a escritura e o registro do imóvel são fiéis aos dados existentes na época de sua efetivação, refletindo realmente o terreno adquirido, e, ao contrário, houve alteração fática no imóvel em data posterior ao registro, resta ao retificante a ação de usucapião para aditar a diferença de área verificada" (Desembargador Carlos Prudêncio). (AC n. 2011.090658-6, de São Bento do Sul, rel. Des. Luiz Carlos Freyesleben, Segunda Câmara de Direito Civil, j. em 11-06-2012).

No mesmo sentido estão as Apelações Cíveis n. 2010.060265-4, de São João Batista, rel. Des. Stanley da Silva Braga, Sexta Câmara de Direito Civil, j. em 29-08-2012 e n. 2008.055954-5, de Forquilha, rel. Des. Henry Petry Junior, Terceira Câmara de Direito Civil, j. em 08-01-2009; dentre outras.

Voto pelo desprovimento do recurso.