

Apelação Cível n. 2009.052474-1, de Ascurra
Relator: Des. Ronei Danielli

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO. SENTENÇA QUE EXTINGUIU O PROCESSO SEM ANÁLISE DO MÉRITO. PEDIDO JURIDICAMENTE POSSÍVEL, NOS TERMOS DO INCISO II DO ARTIGO 213 DA LEI N. 6.015/73, COM REDAÇÃO DADA PELA LEI N. 10.931/04. OS REGISTROS PÚBLICOS CONFEREM AUTENTICIDADE, SEGURANÇA E EFICÁCIA AOS ATOS JURÍDICOS, SENDO SUA ATUALIZAÇÃO ESSENCIAL À CONSECUÇÃO DE TAIS FINALIDADES. A NECESSIDADE DE INAUGURAÇÃO DE NOVA MATRÍCULA CINGINDO A ÁREA EM DUAS SOMENTE REFORÇA A IMPERIOSIDADE DA RETIFICAÇÃO REGISTRAL. SENTENÇA CASSADA, DEVENDO OS AUTOS RETORNAREM À COMARCA DE ORIGEM PARA A DEVIDA INSTRUÇÃO. CAUSA NÃO MADURA PARA JULGAMENTO DE MÉRITO, EM RAZÃO DE SER NECESSÁRIA A CITAÇÃO DOS CONFRONTANTES. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2009.052474-1, da comarca de Ascurra (Vara Única), em que são apelantes Hilário Ferretti, Luzia Ortalino Antônio Ferretti, Valdir Ferretti e Neusa Aparecida Rotta Ferretti:

A Sexta Câmara de Direito Civil decidiu, por votação unânime, conhecer do recurso e dar-lhe provimento. Custas legais.

O julgamento, realizado nesta data, foi presidido pelo Exmo. Sr. Des. Jaime Luiz Vicari, com voto, e dele participou a Exm^a. Sr^a. Des^a. Cíntia Beatriz da Silva Bittencourt Schaefer.

Florianópolis, 12 de abril de 2012

Ronei Danielli
RELATOR

RELATÓRIO

Hilário Ferretti, Luzia Ortalino Antônio Ferretti, Valdir Ferretti e Neusa Aparecida Rotta Ferretti promoveram, perante o juízo da Vara Única da comarca de Ascurra, ação de retificação de registro imobiliário.

A sentença indeferiu a petição inicial, em decorrência de sua inépcia por impossibilidade jurídica do pedido, razão pela qual julgou extinto o processo, sem resolução de mérito. Condenou os requerentes às custas processuais, se houvessem.

Irresignados, os demandantes apelaram apresentando os seguintes argumentos: a) a ação sempre visou à correção da imprecisão das medidas de seu imóvel constate do Registro de Imóveis; b) a ausência de medidas perimetrais no registro ocorreu porque antigamente não existiam equipamentos que possibilitassem aferi-los; c) o imóvel em questão sempre teve a mesma extensão territorial, a qual sempre foi respeitada pelos vizinhos, de forma que o erro está apenas no assento registral; d) a implantação da Rua Damiana, desmembrando o terreno em dois, não decorreu de suas vontades, mas tão somente do Município, não impedindo, de qualquer forma, a retificação do registro.

Os autos ascenderam a esta Corte Estadual de Justiça.

Lavrou parecer pela douta Procuradoria-Geral de Justiça o Exmo. Sr. Dr. João Fernando Quagliarelli Borrelli, o qual opinou pela manutenção da sentença.

Esse é o relatório.

VOTO

Trata-se de ação de retificação de registro imobiliário, em que os requerentes alegam que, com o advento de novas tecnologias, tornou-se possível a melhor aferição dos limites territoriais, o que permite a eliminação das imprecisões registrares decorrentes de compras *ad corpus*. Em virtude disso, os autores providenciaram levantamento planialtimétrico de área de sua propriedade e constataram que o assentamento no Registro de Imóveis não condiz com a realidade.

O magistrado *a quo* extinguiu o processo sem julgamento de mérito por entender juridicamente impossível o pedido, o qual interpretou como sendo decorrente de uma intenção de, por meio da presente ação, desmembrar terreno que passou a ser cortado por rua.

A sentença merece reforma. Constata-se do registro, cuja certidão está acostada à fl. 10, que o fato de o terreno ser cortado por rua não é novo. Dizia o registro:

[...] de outro lado com terras de Isaltino Fonseca, sendo que o terreno em tela é atravessado pela estrada municipal de Damiana.

Portanto, a necessidade de inaugurar nova matrícula para parte desmembrada do terreno somente reforça a imperiosidade da retificação, pois, conforme a própria Lei dos Registros Públicos preconiza, os registros existem para conferir autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos. Essa mesma lei, de n. 6.015/73, com redação dada pela Lei n. 10.931/2004, determina:

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

- I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:
- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
 - b) indicação ou atualização de confrontação;
 - c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
 - d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
 - e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
 - f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
 - g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

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.

Observa-se que a hipótese em tela identifica-se perfeitamente com o inciso II acima transcrito, razão pela qual não há falar em impossibilidade jurídica do pedido e inépcia da petição inicial.

Destaque-se que os requerentes juntaram, com a inaugural, a planta e o memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no CREA, nos exatos termos exigidos pelo texto legal.

Lembra Antônio Macedo de Campos que "*a palavra-retificar-significa tornar reto e, por extensão,-corrigir.-Assim, retificar um registro é corrigir um registro válido, mas que se ressentir de uma ou mais irregularidades*".-E, mais adiante, com apoio em Miguel Maria de Serpa Lopes, leciona que, quando o registro não exprimir a verdade, deve ser promovida a correção, para ajustá-lo à realidade fática, pois, "*em virtude da importância de que se reveste o registro na legislação pátria, ele deverá ser fiel, exato, preciso, não podendo conter erros ou falhas que desnaturem nem lhe diminuam o valor probante. Mas, como a falibilidade humana e, eventualmente, a má-fé são elementos que raramente deixam de se fazer presentes, há necessidade de disposição legal tendente a resguardar as situações decorrentes daqueles aspectos negativos da vida social*".-(in *Comentários à Lei de Registros Públicos*, v. 3. 2. ed. Bauru: Jalovi, 1981, pp. 403/404,-*apud*-SERPA LOPES,-*Tratado dos Registros Públicos*,-v. 2. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960, p. 344).

Nesse sentido já decidiu esta Corte, na Apelação Cível n. 2009.056088-8, de Ascurra, relator Des. Henry Petry Junior, Quinta Câmara de Direito Civil, DJe de 15.03.2012:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. INDEFERIMENTO DA INICIAL POR IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. - IMÓVEL BIPARTIDO PELA ABERTURA DE RODOVIA FEDERAL. RETIFICAÇÃO NECESSÁRIA. ART. 213 DA LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS. DESMEMBRAMENTO QUE É MERO CONJECTÁRIO FÁTICO. PEDIDO

ADEQUADO. RECONHECIDA A DIVERGÊNCIA EXISTENTE. - JULGAMENTO IMEDIATO. ART. 515, § 3º DO CPC. IMPOSSIBILIDADE. ART. 213, § 2º E SEQUINTE DA CITADA LEI. NECESSÁRIA OITIVA DOS CONFRONTANTES. - SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. RECURSO PROVIDO.

- Nada obstante a divergência existente, firme-se que é juridicamente possível o pedido de retificação do registro imobiliário de imóvel cujas características restaram alteradas, in casu, pela abertura de rodovia federal sobre o local, em atendimento à conveniência do aperfeiçoamento daquele.

- Ainda que tenha ocorrido a sua bipartição, seu desmembramento é mero consectário da alteração fática havida, não modificando o escopo do acionante, que é de retificar as informações relativas às terras de sua propriedade. Ademais, não se traduz em empecilho o fato de ter que ser criada nova matrícula, eis que isso será simples adequação ao que preconiza o art. 176, § 1º, I, da Lei dos Registros Públicos.

- Mesmo que desconstituída a sentença terminativa, inviável a aplicação do art. 515, § 3º, do CPC quando extinto prematuramente o processo, sem a possibilidade de oitiva dos confrontantes (art. 213, § 2º e seguintes, da LRP).

Também há Jurisprudência do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, na Apelação Cível n. 000.318.430-6/00, de Mateus Leme, relator Des. Caetano Levi Lopes, Terceira Câmara Cível, publicada em 30.05.2003:

Apelação cível. Ação de retificação de área. Possibilidade jurídica. Existência. Desconformidade entre a área registrada e a real. Ausência de prejuízo para terceiros. Admissibilidade. Recurso provido. 1. A possibilidade jurídica consiste em existir, abstratamente, na ordem jurídica, tutela jurisdicional para a pretensão deduzida pelo interessado. 2. A Lei nº 6.015, de 1973, no plano abstrato, admite ao proprietário de imóvel pleitear a retificação de área em desconformidade com a realidade, desde que não decorra prejuízo para terceiro. 3. O registro imobiliário deve espelhar a verdade real. Se a área registrada é diferente da efetiva, em princípio é cabível a retificação. 4. Se todos os interessados foram citados pessoalmente e não se opuseram, torna-se possível a retificação para acréscimo de área. Neste caso, presume-se a inexistência de prejuízo para terceiros. 5. Apelação conhecida e provida, rejeitada uma preliminar.

Destaca-se do corpo do mencionado acórdão do Tribunal mineiro que: *"O registro imobiliário tem caráter descritivo, em confronto com uma-realidade-fática. Evidentemente que nesse confronto há de prevalecer-a-realidade-fática-sobre a-realidade-declarativa, ou seja, sobre as-declarações-enunciativas-do registro imobiliário."*

Claro que não se pode prescindir das cautelas inerentes a esse tipo de pedido, sendo mister a citação dos confrontantes para que se manifestem a respeito do levantamento providenciado pelos autores, os quais, inclusive requereram tal providência na exordial. Por esse motivo, não se encontra a causa madura para julgamento de mérito, devendo os autos retornarem à Comarca de origem.

Por todo o exposto, o recurso de apelação é conhecido e provido para cassar a sentença, determinando-se o retorno dos autos à Comarca de origem para a devida instrução.

Esse é o voto.