

## Dados Básicos

Fonte: 0013244-86.2000.8.26.0554

Tipo: Acórdão TJSP

Data de Julgamento: 17/04/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:20/04/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Santo André

Relator: Carlos Alberto Garbi

Legislação: Art. 183, § 3º, da Constituição Federal.

## Ementa

RETIFICAÇÃO DE ÁREA. INCORPORAÇÃO DE ÁREA REMANESCENTE. TERRA PÚBLICA. IMPOSSIBILIDADE. 1. A ação de ação de retificação de área tem cabimento para regular a simetria entre a descrição registral do imóvel e a realidade fática, pressupondo erro intra muros. Todavia, não tem cabimento para o pedido de anexação ou incorporação de área extra muros. 2. Ademais, mesmo que se entenda pelo cabimento da demanda, tudo indica que a área apontada como remanescente é área pública. Área insuscetível de anexação, posto que não cabe usucapião de área pública (art. 183, § 3º, da CF). Sentença mantida. Recurso não provido.

## Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0013244-86.2000.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que são apelantes JOSÉ MARTINS NUNES (JUSTIÇA GRATUITA) e DIVA MARIA MARTINS PEDRO sendo apelados PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ, MÁRIO RODRIGUES DA SILVA, EUPHLI VIRGILIO DIAS e SIMONE DIAS.

ACORDAM, em 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento ao recurso. V. U.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DONEGÁ MORANDINI (Presidente) e BERETTA DA SILVEIRA.

São Paulo, 17 de abril de 2012.

CARLOS ALBERTO GARBI, RELATOR

VOTO Nº 8912

Apelação com Revisão nº 0013544-86.2000.8.26.0554

Comarca: Santo André (2ª Vara da Fazenda Pública)

Apelante: José Martins Nunes e outro

Apelados: Prefeitura Municipal de Santo André; Mário Rodrigues da Silva e outros

RETIFICAÇÃO DE ÁREA. INCORPORAÇÃO DE ÁREA REMANESCENTE. TERRA PÚBLICA. IMPOSSIBILIDADE.

1. A ação de ação de retificação de área tem cabimento para regular a simetria entre a descrição registral do imóvel e a realidade fática, pressupondo erro intra muros. Todavia, não tem cabimento para o pedido de anexação ou incorporação de área extra muros.

2. Ademais, mesmo que se entenda pelo cabimento da demanda, tudo indica que a área apontada como remanescente é área pública. Área insuscetível de anexação, posto que não cabe usucapião de área pública (art. 183, § 3º, da CF).

Sentença mantida. Recurso não provido.

1.A sentença proferida pelo Doutor Carlos Aleksander Romano Batistic Goldman julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, e condenou os autores ao pagamento das custas, das despesas processuais e da verba honorária advocatícia, que fixou em 15% sobre o valor da causa, observadas as disposições da Lei nº 1060/50.

Os autores recorreram da sentença e alegaram, em síntese, que apresentaram trabalho técnico com a petição inicial pelo qual comprovaram suas alegações; que a impugnação da Municipalidade não pode prosperar; que os documentos juntados pela Municipalidade vão de

encontro com sua impugnação; que a perícia realizada nos autos não apurou irregularidade no local; que a Municipalidade não se intitula detentora da faixa de terra, mas questiona quem o seria; que não há provas de que a área remanescente é da Municipalidade; que têm direito ao julgamento de mérito do pedido; e que é legítima a postulação. Pediu, enfim, o integral provimento do recurso para que seja julgada procedente a ação de retificação de área ajuizada ou, subsidiariamente, seja anulada a sentença para que seja realizada a prova pleiteada pela Municipalidade.

A Municipalidade de Santo André apresentou resposta e pediu a manutenção da sentença.

A Douta Procuradoria de Justiça, pelo parecer da Dra. Carmen Beatriz A. Ungaretti Selingardi Guardia, opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

2.A retificação de registro público de imóvel, segundo Venício Salles, “pressupõe como hipótese para sua aplicação e utilização a existência de desarmonia ou de desconformidade entre a descrição tabular e as medidas reais do imóvel, ou seja, entre a descrição constante do fôlio real e as marcas e divisas que o imóvel encerra ... A retificação de registro representa o mecanismo procedimental voltado a fazer superar eventual ausência de simetria entre a descrição grafada, constante do registro imobiliário, e a ocupação física do imóvel no local, sendo direcionada a constatar os desvios e promover as correções das imperfeições originais, resgatando a realidade que sempre deve marcar a informação tabular” (Direito Registral Imobiliário, Ed. Saraiva, 2ª ed., 2007, pgs. 29/30).

A retificação de área tem cabimento para adequar a efetiva área do imóvel à descrição registral, pressupondo, portanto, a existência de erro no registro.

No caso dos autos, os autores alegaram que a área registrada do imóvel situado na cidade de Santo André é inferior à sua real e efetiva área.

Segundo sustentaram na petição inicial, consta na matrícula que o imóvel tem 397,00 m<sup>2</sup>, mas de acordo com o memorial descritivo de fls. 14, o imóvel teria área total de 480,80 m<sup>2</sup>. Pediram, então, a retificação do registro do imóvel para que passe a constar a efetiva medida.

Sucedeu que a Municipalidade contestou o pedido dos autores alegando que a área excedente que os autores pedem inserção no registro refere-se a área pública (fls. 305/320).

O perito judicial, ao comentar a terceira fotografia que instruiu o laudo, afirmou que o imóvel mantinha “interferência com área pública” (fls. 313), repetindo a afirmação ao comentar as fotografias de n.ºs. 04/05 e de n.ºs. 08/09 (fls. 314 e fls. 316).

No levantamento planimétrico do imóvel o perito especificou a área que efetivamente faz parte do registro do imóvel e aquela que consta como interferência em área pública, que é exatamente a faixa de terra que os autores pediram a anotação com sendo de seu lote (fls. 322).

Verifica-se, portanto, que os autores pretendem retificar a área do imóvel descrito na inicial para acrescentar área de terceiros, no caso a Municipalidade. Os autores não pretendem corrigir erro no registro de seu lote. O pedido dos autores é de anexação de área da qual não têm titularidade, extra muros, o que não é possível em ação de retificação de área. Nesse sentido, já decidiu o Tribunal:

“A ação de retificação de área tem cabimento para a corrigenda de inexatidões constantes do registro imobiliário, quando este for omissivo, impreciso, ou não exprimir a verdade (arts. 212, da Lei nº 6.015/73, 860 do CC/1916 e 1.247 do CC/2002). Não se presta a ação retificatória para a aquisição de propriedade, nem à solução de controvérsia entre confinantes a respeito do domínio”(Apelação nº 9166323-71.2002.8.26.0000, Relator Desembargador De Santi Ribeiro, j. 20/09/11).

“Não se pode deferir a retificação do registro com vistas a incluir pedaço de terra, contrariando o próprio título, sob pena de se transformar esse expediente em uma nova forma de aquisição da propriedade, não prevista em lei”(Apelação nº 9119674-19.2000.8.26.0000, Relator Desembargador José Luiz Gavião de Almeida, j. 12/07/2011)

“A retificação de área somente é admissível nos casos de correções formais do registro de imóveis, não havendo na Lei nº 6.015/73, qualquer previsão de modalidade de aquisição de propriedade. A pretendida retificação, acaso eventualmente acolhida, equivaleria, em última análise, a sua conversão em modo de transmissão da propriedade imóvel, o que é inadmissível” (Apelação nº 458.106-4/4-00, relator Desembargador Adilson de Andrade, j. 23.11.06)

“Retificação de área. Inadmissibilidade. Apelantes pretendem alterar o perímetro. Área objeto da retificação não abrange exclusivamente o espaço 'intra muros'. Situação fática configura aquisição de propriedade. Procedimento em tela não tem referido escopo. Apelo

desprovido”(Apelação nº 0205430-03.2010.8.26.0000, Relator Desembargador Natan Zelinschi, j. 23/09/2010)

Não prestando a ação de retificação de área para o reconhecimento do domínio, inclusive como bem anotou a Douta Procuradoria de Justiça, decidiu com acerto a sentença ao extinguir o processo, sem resolução de mérito.

De outra parte, mesmo que se entenda que não há óbice para a retificação do registro do imóvel dos autores na ação ajuizada, tudo indica que a parte excedente ao título, cuja incorporação pleitearam, é área pública, conforme alegou a Municipalidade e relatou o perito às fls. 313/314 do laudo.

Como os imóveis públicos são insuscetíveis de usucapião, conforme dispõe o art. 183, § 3º, da Constituição Federal, nenhum direito cabe aos autores sobre a parcela de terra referida.

Logo, a sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

3. Pelo exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

CARLOS ALBERTO GARBI, Relator

(D.J.E. de 20.04.2012)