

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
20ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5000407-04.2019.8.21.0095/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATOR: DESEMBARGADOR DILSO DOMINGOS PEREIRA

APELANTE: GENI DE OLIVEIRA (REQUERENTE)

APELANTE: OSMAR RAMOS DE OLIVEIRA (REQUERENTE)

APELANTE: ROGGIA PARTICIPACOES LTDA (INTERESSADO)

APELADO: ALMIRO FERRAZ DE ABREU (INTERESSADO)

APELADO: LAURO MARCELO DE ABREU (INTERESSADO)

APELADO: MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA VELHA (INTERESSADO)

APELADO: SETA SA EXTRATIVA TANINO DE ACACIA (INTERESSADO)

APELADO: OS MESMOS

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta por GENI DE OLIVEIRA E OUTRO contra sentença de improcedência proferida nos autos da ação de retificação de área e de registro imobiliário n. **5000407-04.2019.8.21.0095**, movida em desfavor de ROGGIA COUROS LTDA E OUTROS, constando no dispositivo (evento 182, SENT1):

(...) Diante do exposto, forte no art. 487, I, do CPC, JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado por OSMAR RAMOS DE OLIVEIRA e GENI DE OLIVEIRA.

Custas processuais pela parte autora.

Deixado de fixar honorários, diante da natureza voluntária do procedimento (Apelação Cível, Nº 50000875620048210037, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 29-06-2022).

Intimem-se. (...)

Em suas razões (evento 197, APELAÇÃO01), transcrevem o relatório e a fundamentação da sentença. Afirmam a inexistência de lei municipal prevendo a doação ou a desapropriação da área atingida pela Avenida Campo Grande. Frisam que não houve rito formal de doação do trecho ao ente público. Entendem que deve

ser levada em conta a realidade fática, assim como a boa-fé objetiva. Aduzem que a relação de Direito Público permite a aplicação do princípio da boa-fé objetiva. Acrescentam estar demonstrado que o Município de Estância Velha é o proprietário da área de 243,15m², integrante do todo maior, circunstância que não pode ser ignorada. Apontam que a manutenção da situação acabaria por criar um condomínio público-privado, e que o alargamento viário em frente ao imóvel altera as metragens lineares, sendo cabível, por conseguinte, a retificação almejada.

Ao final, pugnam pelo provimento ao recurso, para que seja reformada a sentença, julgando-se procedente a ação.

Intimadas as partes recorridas, apenas a ré ROGGIA COUROS LTDA apresentou contrarrazões (evento 214, CONTRAZAP1).

A seguir, subiram os autos a esta Corte, ocasião em que o Ministério Público opinou pelo desprovimento do recurso (evento 9, PARECER1).

Na sequência, vieram conclusos para julgamento.

É o relatório.

VOTO

Eminentes Colegas.

De plano, verifica-se que, sob ponto de vista estritamente formal, o presente recurso sequer deveria ser conhecido.

Ocorre que, em suas razões recursais (evento 197, APELAÇÃO1), os autores, ora apelantes, se limitam a transcrever trechos da sentença, bem como a inovar, trazendo fundamentos que não foram objeto da petição inicial (evento 1, DOC1), como a aplicabilidade do princípio da boa-fé (em sua dimensão objetiva). Nota-se, portanto, que não houve adequada impugnação aos termos da sentença apelada e que a alegação de novos fundamentos aparentemente configura inovação recursal.

De qualquer sorte, ainda que conhecido, o presente recurso deveria ser desprovido.

Nas circunstâncias, efetivamente, o meio processual escolhido pelos apelantes (propositura de ação de retificação de área e de registro imobiliário) se mostra inadequado ao fim pretendido, na medida em que, como restou incontroverso, não há no feito

demonstração de erro quanto à descrição ou à delimitação da fração dos autores dentro do todo maior (matrícula n. 18.170 do RI de Estância Velha/RS).

No caso concreto, não se observa sequer alegação de erro formal ou material capaz de justificar a pretendida retificação do registro em comento, sendo que o simples fato de a titularidade de parte do todo maior ter sido alterada (em favor do ente público municipal) não extingue o condomínio em questão, apesar da aparente irregularidade associada à falta da prévia desapropriação ou de outra forma de alteração da propriedade.

Sobre o tema, peço venia para fazer referência ao seguinte trecho da sentença ora apelada, que bem resolveu as questões levadas a julgamento (evento 182, SENT1):

(...) A parte autora pretende a retificação das informações documentadas na matrícula n 18.170, do R. I. de Estância Velha, ao argumento de que não remanesce o condomínio narrado, amparando o pleito nos artigos 212 e 213, inciso I, da Lei nº 6.015/73.

Com efeito, a narrativa apresentada pelos autores aponta para a inexistência de condomínio sobre o imóvel, após o desmembramento da área pertencente a Lauro Marcelo de Abreu (com a abertura da matrícula nº 44.802) e da "supressão" dos 243,15 m² pertencentes à empresa Roggia Couros Ltda., pelo alargamento viário da Avenida Campo Grande. A partir dessa premissa, pretendem os autores a retificação da matrícula nº n 18.170, do R. I. de Estância Velha, para que conste como sendo a área de apenas 13.876,85 m², de sua exclusiva propriedade.

Contudo, não é o procedimento de jurisdição voluntário da retificação de registro imobiliário o meio processual adequado para os autores obterem o resultado pretendido.

A retificação do registro pela via administrativa ou judicial tem espeso nos casos em que existe alguma espécie de erro (formal ou material) na averbação promovida pelo Ofício público, notadamente nas hipóteses arroladas no art. 213, I, da Lei nº 6.015/73, a saber:

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;

No caso dos autos, não existe erro quanto à existência do condomínio documentado na matrícula nº 18.170, pelo menos não da forma como pretendem os autores.

Isso porque, embora a área de 243,15 m² tenha sido atingida pelo alargamento viário, circunstância comprovada pelos documentos emitidos pelo Município de Estância Velha (1.8 e 179.2), tal área ainda pertence ao imóvel escriturado na matrícula nº 18.170, não deixando de compô-lo pelo simples fato de ter sido alterada a sua titularidade. Não há dúvidas de que a situação jurídica dessa fração do imóvel está irregular, pois atingida por obra realizada pelo Município sem que tenha sido previamente desapropriedade, ou, de qualquer outra forma alterada a propriedade entre a empresa Roggia Couros Ltda. e o Município de Estância Velha. Contudo, **essa situação não extingue o condomínio existente entre os proprietários dos 13.876,85 m² e o proprietário dos 243,15 m².**

Ademais, os autores não comprovaram nos autos qualquer erro quanto à descrição ou à delimitação de sua fração dentro do todo maior. A única situação modificada passível de ser retificada é a supressão da menção dos 154.030,00 m² (na verdade, 105.834,89 m², como decidido na ação nº 095/1.13.0001764-9) determinada naquela ação, alteração que acabaria por atualizar a descrição do imóvel no caput da matrícula. Porém, não é possível a adoção dessa providência no bojo desta demanda, pois ausente memorial descritivo e levantamento planimétrico do todo remanescente (ou seja, dos 14.120 M²).

Assinalo, por fim, que a mesma conclusão sobre a necessidade de se concretizar o objetivo dos autores - qual seja, a extinção do condomínio - serviu de fundamento ao julgamento do acórdão de apelação proferido no processo nº 095/1.13.0001764-9, cuja ementa passo a transcrever:

(...)

Portanto, não sendo o procedimento voluntário de retificação de registro o meio processual adequado ao resultado pretendido e não havendo erro capaz de justificar a retificação dos registros averbados na matrícula nº 18.170, do Registro de Imóveis de Estância Velha, a improcedência do pedido é medida impositiva.

(...).

No mesmo sentido, o parecer do Ministério Público (evento 9, PARECER1), evidenciando a impropriedade do meio judicial em questão:

(...) Segundo se apreende dos autos, a parte autora sustenta inexistir condomínio sobre o imóvel por ter sido desmembrada a área pertencente a Lauro Marcelo de Abreu, dando origem à matrícula nº 44.802. Refere que a área de 243,15m², de propriedade da empresa Roggia Couros Ltda. foi atingida pelo alargamento viário da Avenida Campo Grande, passando a pertencer ao Município de Estância Velha, conforme Certidão Municipal nº 001/2004. Pretende, assim, a retificação da matrícula nº 18.170, do Registro de Imóveis de Estância Velha,

para que conste que apenas a área de 13.876,85m² é de sua propriedade.

(...)

Das normas antes reproduzidas, colhe-se a convicção de que a retificação dos registros públicos constitui providência necessária e salutar, que busca reparar eventual discrepância entre a realidade fática e aquilo que consta do registro.

Antes de tudo, o registro deve exprimir a verdade real, pela fé pública que dele resulta e para propiciar segurança jurídica.

(...)

Portanto, cabe à parte requerente demonstrar, de forma cabal, a existência de discrepância entre a realidade fática e aquilo que consta do registro para obter a retificação pretendida.

Pois bem, ao exame dos elementos de prova colacionados aos autos, não se mostra possível efetuar a retificação de registro imobiliário na forma pretendida pela parte apelante.

Conforme se denota, a parte apelante é proprietária de fração ideal de imóvel urbano, sem benfeitorias, com a área de 13.876,85m², situada na Avenida Campo Grande, s/nº, no Bairro Campo Grande, em Estância Velha/RS, que está inserida no todo maior (168.150,00m²) da matrícula nº 18.170 do Registro de Imóveis de Estância Velha, sendo que a área remanescente seria de propriedade de Roggia Couros Ltda. (243,15m²) e de Pedro Ferraz de Abreu (154.030,00m²).

(...) Sendo assim, denota-se, pela documentação apresentada, que não é possível de ser feita a retificação de registro imobiliário, pois não houve a divisão e extinção do condomínio entre os proprietários registrais da área remanescente de 62.315,11m², sendo que nesta se encontra inserida a fração ideal da área da parte apelante de 13.876,85m².

(...) Nesse contexto, o meio judicial empregado é impróprio, pois não se vislumbra nenhum das hipóteses previstas no artigo 213, incisos I e II, da Lei nº 6.015/73, devendo o litígio ser solvido nas vias ordinárias.

Portanto, a improcedência do pedido era, de fato, medida impositiva, merecendo ser mantida a sentença. (...)

Diante de tais considerações, entendo que deve ser desprovido o presente recurso, para que, assim, seja integralmente mantida a sentença de improcedência ora apelada.

Tendo em vista o resultado do julgamento, não há falar na redistribuição dos ônus sucumbenciais fixados em primeira instância.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, voto por negar provimento ao recurso.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): DILSO DOMINGOS PEREIRA
Data e Hora: 8/8/2023, às 18:18:22



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
20ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5000407-04.2019.8.21.0095/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATOR: DESEMBARGADOR DILSO DOMINGOS PEREIRA

APELANTE: GENI DE OLIVEIRA (REQUERENTE)

APELANTE: OSMAR RAMOS DE OLIVEIRA (REQUERENTE)

APELANTE: ROGGIA PARTICIPACOES LTDA (INTERESSADO)

APELADO: ALMIRO FERRAZ DE ABREU (INTERESSADO)

APELADO: LAURO MARCELO DE ABREU (INTERESSADO)

APELADO: MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA VELHA (INTERESSADO)

APELADO: SETA SA EXTRATIVA TANINO DE ACACIA (INTERESSADO)

APELADO: OS MESMOS

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA E DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE ERRO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA.

NOS TERMOS DO ART. 213, INCISOS I E II, DA LEI N. 6.015/73, A PROPOSITURA DE AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO EXIGE DEMONSTRAÇÃO DE ERRO (FORMAL OU MATERIAL) NA AVERBAÇÃO QUE SE BUSCA VER CORRIGIDA.

CASO CONCRETO, CONTUDO, EM QUE OS AUTORES NÃO LOGRARAM ÊXITO EM DEMONSTRAR, COMO LHES INCUMBIA, POR

FORÇA DO ART. 373, I, DO CPC, A EXISTÊNCIA DE ERRO CAPAZ DE JUSTIFICAR A RETIFICAÇÃO PRETENDIDA.

POR CONSEQUENTE, IMPOSITIVA A MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA ORA APELADA.

APELAÇÃO CÍVEL DESPROVIDA. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 02 de agosto de 2023.

Documento assinado eletronicamente por **DILSO DOMINGOS PEREIRA, Desembargador Relator**, em 8/8/2023, às 18:18:22, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20004189585v5** e o código CRC **53b5df40**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): DILSO DOMINGOS PEREIRA
Data e Hora: 8/8/2023, às 18:18:22



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE
02/08/2023

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5000407-04.2019.8.21.0095/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR DILSO DOMINGOS PEREIRA

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

PROCURADOR(A): NOARA BERNARDY LISBOA

APELANTE: GENI DE OLIVEIRA (REQUERENTE)

ADVOGADO(A): BRAIAN CORREIA LOPES (OAB RS096913)

APELANTE: OSMAR RAMOS DE OLIVEIRA (REQUERENTE)

ADVOGADO(A): BRAIAN CORREIA LOPES (OAB RS096913)

APELADO: ALMIRO FERRAZ DE ABREU (INTERESSADO)

ADVOGADO(A): CÁTIA SIMONE ARTEIRO (OAB RS072793)

APELADO: LAURO MARCELO DE ABREU (INTERESSADO)

APELADO: MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA VELHA (INTERESSADO)

APELADO: SETA SA EXTRATIVA TANINO DE ACACIA (INTERESSADO)

ADVOGADO(A): MÁRCIO LOUZADA CARPENA (OAB RS046582)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 02/08/2023, na sequência 6, disponibilizada no DE de 24/07/2023.

Certifico que a 20ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 20ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR DILSO DOMINGOS PEREIRA

VOTANTE: DESEMBARGADOR DILSO DOMINGOS PEREIRA

VOTANTE: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

VOTANTE: DESEMBARGADOR GLENIO JOSE WASSERSTEIN HEKMAN

HELENICE XAVIER DA COSTA

Secretária