



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0042.15.004662-3/001
Relator: Des.(a) Ana Paula Caixeta
Relator do Acórdão: Des.(a) Ana Paula Caixeta
Data do Julgamento: 05/08/2021
Data da Publicação: 10/08/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO REGISTRAL. LEI Nº 6.015/73. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. ACRÉSCIMO CONSIDERÁVEL DE ÁREA. ACERVO PROBATÓRIO QUE NÃO EVIDENCIA, COM A NECESSÁRIA CERTEZA, QUE A ALTERAÇÃO DA METRAGEM DA PROPRIEDADE OCORRERIA "INTRA MUROS". AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO AUTORAL. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

- A Lei nº 6.015/73 previu, em seu art. 213, inciso II, com redação dada pela Lei nº 10.931/04, a possibilidade de retificação de registro de imóvel, a requerimento da parte interessada, para a inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, modificação de área, desde que o pedido esteja 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 como pelos confrontantes.

- A retificação disciplinada pelo art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73 permite o acréscimo de área ao imóvel, desde que a alteração se verifique "intra muros".

- Ainda que haja a concordância de parte dos confrontantes, o pleito inaugural formalizado pela ação de retificação de registro de área não merece acolhimento, quando o acervo probatório não evidencia, com a necessária certeza, o equívoco existente no registro público, especialmente quando importar em acréscimo de área considerável ao imóvel. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0042.15.004662-3/001 - COMARCA DE ARCOS - APELANTE(S): AGRO CAMPO COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA - APELADO(A)(S): MINERACAO SALDANHA LTDA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em REJEITAR AS PRELIMINARES E, NO MÉRITO, DAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO.

DESA. ANA PAULA CAIXETA
RELATORA.

DESA. ANA PAULA CAIXETA (RELATORA)

VOTO

Ao relatório lançado às f. 207/211, acresço que, após a decisão de declínio de competência, os autos foram distribuídos a esta Desembargadora (f. 215/215-verso).

Determinado o recolhimento do preparo recursal, em dobro (f. 217), a apelante assim o fez às f. 220/221, conforme certificado pela CORAC às f. 224/225.

Intervindo no feito, o ilustre Procurador de Justiça, Dr. Roberto Cerqueira Carvalhaes, emitiu o parecer de f. 231/234, opinando pelo provimento do recurso de apelação.

Intimada para fins do despacho de f. 227, a apelante se manifestou às f. 235/240.

É o relatório.

DO JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Arguiu a apelada, em suas contrarrazões, a ocorrência de inovação recursal. Argumentou, para tanto, que "a apelante tenta inovar sua tese inaugural, em sede contestatória, aduzindo e impondo error in iudicando, inferindo que a Douta Magistrada estaria convertendo a ação em direito usucapiendo, sendo certo que em momento algum, ela mesma, aduziu em momento próprio, na ação de nunciação de obra nova, qualquer fato atinente a edificação ou a mudança de seus limites próprios, sendo certo estar atingido pela coisa julgada seu pleito, frisa-se, atingido ainda pelos efeitos colaterais da coisa julgada".

Para que um recurso possa ser conhecido pela Instância Superior, é imprescindível que estejam presentes os seus pressupostos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade.

Dentre os pressupostos intrínsecos, localiza-se a proibição de inovação recursal, ou seja, não poderá o

recorrente, ao apresentar as suas razões de inconformismo, alterar o pedido formulado, trazendo teses sobre as quais não se manifestaram as partes no juízo a quo, o que constitui evidente infração aos princípios constitucionais do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa.

Na hipótese em comento, vê-se que não houve inovação recursal, considerando que, na peça de defesa apresentada neste processo (f. 69/70), o apelante afirmou que o pedido inicial não poderia ser acolhido, vez que a pretensão de retificação de registro de imóvel importaria em violação a sua propriedade. Disse que:

"(...) não se trata de pura e simples retificação em que haveria por parte da Autora a posse mansa e pacífica. Apesar de haver uma edificação no imóvel, a posse é contestada, e foi alvo de uma Ação de Nunciação de Obra Nova, que se encontra ativa, autos nº: 0042.09.029456-4 (f. 18/44).

Em que pese o mérito da referida ação ter sido recentemente decidido, a Ré ainda irá manejar a competente ação de reintegração de posse, da área invadida, o que inviabiliza o processo de retificação extrajudicial".

Dessa forma, o que a apelante defendeu perante o Juízo de Origem (a utilização da ação de retificação de registro de imóvel como sucedâneo de ação de usucapião) foi a tese devolvida à análise deste Egrégio Tribunal de Justiça em suas razões recursais. Além do mais, a inovação recursal é verificada, apenas, nas alegações trazidas nesta ação, não abarcando aquelas outras que foram objeto da Ação de Nunciação de Obra Nova (autos nº 0042.09.029456-4).

Assim, rejeito a preliminar e, via de consequência, conheço do recurso de apelação, porquanto presentes os seus pressupostos de admissibilidade.

DA PRELIMINAR DE SENTENÇA "EXTRA PETITA"

A apelante suscitou, preliminarmente, a caracterização de vício "extra petita" na sentença de f. 170/171-verso, salientando que "a decisão ora combatida reconheceu o direito do autor, fundamentando o julgado no instituto da usucapião, sendo que o pedido inicial do autor era pela retificação do registro do imóvel".

Não há dúvidas de que o provimento judicial deve limitar-se ao pedido formulado pela parte, não podendo ser de natureza diversa (sentença "extra petita"), exceder o que foi requerido (sentença "ultra petita") ou deixar de examinar qualquer dos requerimentos formulados (sentença "citra petita").

Sobre o vício extra petita, Fredie Didier Jr., discorrendo sobre a congruência das decisões judiciais, ensina:

"Diz-se extra petita a decisão que (i) tem natureza diversa ou concede ao demandante coisa distinta da que foi pedida, (ii) leva em consideração fundamento de fato que não foi suscitado por qualquer das partes, em lugar daqueles que foram efetivamente suscitados, ou (iii) atinge sujeito que não faz parte da relação processual. (...)

Há, também nesses casos, error in procedendo. Se isso acontece, impõe-se a invalidação de toda a decisão, tendo em vista que, em regra, não há o que possa ser aproveitado." (in Curso de Direito Processual Civil. Volume 2. 7.ed. JusPodivm. 2012, pág. 317/318)

Marcos Vinícius Rios Gonçalves, a seu turno, esclarece que:

"A sentença é extra petita, e nula, sempre que o juiz aprecia pedido ou causa de pedir distintos daqueles apresentados pelo autor na inicial, isto é, quando há pronunciamento judicial sobre algo que não foi pedido, ou embasado em fundamentos de fato que não foram trazidos pelas partes" (in Novo Curso de Direito Processual Civil. Vol. 2. 2.012, pág. 31).

Há de ser dito, nesta passagem, que o princípio da correlação ou da congruência se encontra positivado, como é possível notar das normas trazidas pelos arts. 490 e 492, ambos do Código de Processo Civil:

Art. 490. O juiz resolverá o mérito acolhendo ou rejeitando, no todo ou em parte, os pedidos formulados pelas partes.

Art. 492. É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado.

Ao contrário das alegações da apelante, a sentença observou, fielmente, os pedidos e os requerimentos formulados pelas partes. Reconheceu-se, na referida decisão de mérito, que a área do imóvel da apelada estaria desatualizada, conforme teria sido demonstrado pelos dados cadastrais do IPTU e, ainda, pelo laudo

técnico. Asseverou-se que, em razão de tais fatos, o pedido inicial deveria ser acolhido, a fim de que o registro do imóvel pudesse corresponder à realidade.

Em momento algum, a sentença perpassou pela apreciação dos requisitos legais necessários à usucapião, não sendo, por isso, "extra petita".

Rejeito, pois, a preliminar.

DA PRELIMINAR DE COISA JULGADA

Ainda em preliminar, levantou a apelada a formação de coisa julgada material, tendo em vista que as teses defendidas pela apelante teriam sido analisadas e superadas pelo acórdão proferido no Recurso de Apelação Cível nº 0294564-09.2009.8.13.0042.

O Código de Processo Civil, em seu art. 337, §§ 1º, 2º e 4º e art. 502, assim definiu a coisa julgada:

Art. 337. (omissis).

(...)

§ 1º. Verifica-se a litispendência ou a coisa julgada quando se reproduz ação anteriormente ajuizada.

§ 2º. Uma ação é idêntica a outra quando possui as mesmas partes, a mesma causa de pedir e o mesmo pedido.

(...)

§ 4º. Há coisa julgada quando se repete ação que já foi decidida por decisão transitada em julgado.

Art. 502. Denomina-se coisa julgada material a autoridade que torna imutável e indiscutível a decisão de mérito não mais sujeita a recurso.

Com efeito, caracterizar-se-á a coisa julgada sempre que houver a repetição de uma ação que já tenha sido decidida, não mais estando o pronunciamento judicial sujeito a recursos.

Pois bem. A apelante ajuizou em desfavor da apelada a Ação de Nunciação de Obra Nova, alegando que esta última, ao promover uma construção, estaria desrespeitando as normas de regência, já que teria, com a edificação de uma parede, bloqueado as suas janelas e, por conseguinte, a ventilação e a luz.

Após a sentença de procedência do pedido inicial, a apelada apresentou recurso de apelação, distribuído à 17ª Câmara Cível deste Egrégio Tribunal de Justiça, cabendo a relatoria ao eminente Desembargador Luciano Pinto. A Turma Julgadora, em sessão de julgamento realizada em 28 de novembro de 2013, entendeu que a sentença deveria ser reformada e julgou improcedente o pedido inicial. O r. acórdão restou assim ementado:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. EXISTÊNCIA DE JANELAS EM PAREDE DE IMÓVEL DO NUNCIANTE, NA EXATA DIVISÁ. CONSTRUÇÃO DE MURO OU CONTRAMURO OU PAREDE PELO NUNCIADO. OBSERVÂNCIA DO ART. 1.301 DO CC/2002. POSSIBILIDADE. SERVIDÃO DE LUZ E VISTA. HIPÓTESE DE SERVIDÃO NÃO APARENTE. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO. IMPOSSIBILIDADE DE IMPOSIÇÃO DO GRAVAME. CONSTRUÇÃO DE MURO OU CONTRAMURO OU PAREDE AINDA QUE DELA DECORRAM PERDAS DE CLARIDADE, VISTA E AR PELO PRÉDIO VIZINHO. POSSIBILIDADE.

Incapaz de sucesso é a pretensão de embargo de obra nova que pretenda se contrapor à edificação de muro, contramuro ou parede, com base na alegação de existência de servidão de luz, vista e ar.

A construção de muro, contramuro ou parede não é ilícita quando atende plenamente as normas de direito de vizinhança, especificamente a do art. 1.301 do CC/2002, que proíbe a abertura de janelas, ou a feitura de eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio de terreno vizinho.

A hipótese da constituição de servidões de vista, luz, ar, por se configurarem servidões não aparentes, dependem da existência de registro no Cartório de Registro de Imóveis. (TJMG - Apelação Cível 1.0042.09.029456-4/001, Relator(a): Des.(a) Luciano Pinto, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/11/2013, publicação da súmula em 10/12/2013)

Os embargos de declaração, opostos pela ora apelante naqueles autos, foram rejeitados na sessão de julgamento do dia 06 de fevereiro de 2014, e, após o julgamento de Agravo em Recurso Especial, ao qual foi negado seguimento pelo Superior Tribunal de Justiça, o processo foi remetido à Comarca de Origem, à luz do trânsito em julgado.

Vê-se que, não obstante a identidade de partes entre a Ação de Nunciação de Obra Nova e a presente Ação de Retificação de Registro Civil, não se verifica a identidade de causa de pedir e de pedido e, portanto, a coisa julgada material não se materializa.

Rejeito, portanto, a preliminar.

DO MÉRITO RECURSAL

Emerge dos autos que a apelada requereu, na seara extrajudicial, a retificação de área do imóvel matriculado sob o nº 3.053, perante o Registro de Imóveis da Comarca de Pains, MG.

Não tendo sido possível a retificação administrativa ("impossibilidade de transação amigável por esta

via" - f. 02), o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pains enviou cópia do processo ao Poder Judiciário, que foi distribuída ao Juízo da 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e Juventude da Comarca de Arcos.

A Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), disciplinou, essencialmente, em seus arts. 212 e 213, com redação dada pela Lei nº 10.931/04, o procedimento para retificação de registros imobiliários:

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.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

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 georreferenciadas, 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.

Vê-se que, com a retificação do registro, pretende a apelada a alteração da área do imóvel acima descrito, para que passe de 84,20 m² ("existindo ainda um terreno que serve de quintal para a residência, sendo este terreno e que mede 08,00 m de frente por 10,30 m de fundo totalizando 84,20 m², confrontando pela frente com a Rua Padre Francisco Goulart, de um lado com Adriano José Rodrigues Goulart, de outro lado com Agrocampo e fundo com Adolfo Alves Pereira"), conforme constou no respectivo registro (f. 08), para 115,60 m², como apresentado pelo Memorial Descritivo de f. 05.

Instaurada a lide, a apelante apresentou peça contestatória, alegando que a retificação de área desejada pela apelada não seria admissível, vez que invadiria imóvel de sua propriedade.

Em razão da natureza eminentemente técnica da questão controvertida, foi deferida a produção de prova pericial.

Da atenta leitura do laudo acostado às f. 115/137, é possível observar que: I) com a retificação pretendida pela apelada, haverá um acréscimo de 33,20 m² na área de seu imóvel (quesito 02, f. 120); II) não existe distância entre os imóveis das partes, já que "são encostados um ao outro" (quesito 03, f. 121); III) a construção realizada pela apelada, com 125,10 m², ultrapassou "a área do registro do imóvel em 42,70 m²" (quesito 04, f. 121).

Não obstante as ponderações lançadas pela apelada, entendo, à luz do acervo probatório destes autos, que a utilização da ação de retificação de registro imobiliário não se afigura hábil ao resguardo da pretensão autoral.

Isto porque a retificação desejada acarretaria o acréscimo de área ao imóvel da apelada e, mesmo com a aquiescência de dois dos confrontantes, não é possível deferir-se o pleito inaugural, pois as provas produzidas não evidenciam que o acréscimo ocorreria, apenas, intra muros, sem que se atingisse propriedade da apelante.

O que se observa, em princípio, é que a pretensão autoral deveria ser veiculada mediante o ajuizamento da ação de usucapião, que possui procedimento especial, com a oitiva não somente dos confinantes, mas também das Fazendas Públicas Municipal, Estadual e Federal. Ainda, a ação de usucapião exige a demonstração de que a apelada exerça a posse, de forma mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini sobre a área que se deseja crescer.

Sobre o tema, já se manifestou esta Superior Instância Mineira:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - CORREÇÃO DE ÁREA DO IMÓVEL - ACRÉSCIMO DE 10 HECTARES - ALTERAÇÃO SUBSTANCIAL DA ÁREA E CARACTERÍSTICAS DO

IMÓVEL - VIA INADEQUADA. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. O art. 213 da Lei de Registros Públicos prevê a possibilidade de correção de imprecisões, contradições e pequenos equívocos dos dados já constantes do registro imobiliário através do procedimento de retificação.

II. Contudo, considerando que o acréscimo expressivo de área do bem deixa de ser mero equívoco de metragem, tornando-se verdadeira aquisição de propriedade, mostra-se inadequada a via eleita. (TJMG - Apelação Cível 1.0671.15.000353-9/001, Relator(a): Des.(a) Carlos Roberto de Faria, 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 20/09/2018, publicação da súmula em 11/10/2018)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL. JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. AUMENTO CONSIDERÁVEL DA ÁREA.

Se o acréscimo da área é substancial, não pode haver incorporação à área de sua propriedade mediante procedimento de jurisdição voluntária cujo escopo é a mera correção de equívoco no registro.

Recurso conhecido e provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0188.07.060214-2/001, Relator(a): Des.(a) Albergaria Costa, 3ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/06/2018, publicação da súmula em 10/07/2018)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - ACRÉSCIMO SUBSTANCIAL DE ÁREA - INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA - SENTENÇA MANTIDA.

- A ação de retificação de registro imobiliário é um procedimento de jurisdição voluntária que objetiva alterar o assento do imóvel nos casos em que o registro apresenta omissão, imprecisão ou não exprimir a verdade, prestando-se para a correção de erros e não para o aumento da área do imóvel.

- Ainda que não haja discordância dos confrontantes, caso o acréscimo pretendido se mostre considerável, não é possível se usar do procedimento de jurisdição voluntária para se incorporar área à propriedade da parte. (TJMG - Apelação Cível 1.0680.15.002531-9/001, Relator(a): Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro, 3ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/06/2018, publicação da súmula em 19/06/2018)

Registre-se, ainda, que, muito embora não tenha a apelante, na Ação de Nunciação de Obra Nova, se voltado contra eventual invasão de área de seu imóvel pela construção da apelada, não há que se cogitar em preclusão para que a aludida alegação seja trazida a Juízo, tendo em vista os limites da matéria discutida no bojo daquela ação (direito de vizinhança e servidão de luz e ventilação).

Diante do exposto, REJEITO as preliminares e, no mérito, DOU PROVIMENTO ao recurso de apelação, para reformar a sentença e julgar improcedente o pedido inicial.

Condeno a apelada ao pagamento das custas, das despesas processuais (incluídos os honorários periciais) e dos honorários advocatícios de sucumbência, que arbitro, já considerada a atuação recursal, em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) - art. 85, § 8º, do Código de Processo Civil.

DES. RENATO DRESCH - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. KILDARE CARVALHO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "REJEITARAM AS PRELIMINARES E DERAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO"