

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

NULIDADE DE COMPRA E VENDA

Recurso

re -

COMPRA "AD CORPUS" — RETIFICAÇÃO DE ÁREA - POSSIBILIDADE DO PEDIDO**RESUMO**

- Registre-se, exordialmente, que o presente cenário é uma hipótese atípica, como veremos. - Requereram os apelantes, com fundamento no artigo 213 da Lei nº 6.015/73, a retificação da área do imóvel que possuem, conforme documentos de fls., situado no Município de São João do Paraíso - MG, alegando, em síntese, que adquiriram o bem de Rosalvo A. e sua mulher, conforme primeiro traslado de escritura pública de compra e venda, lavrada pelo Tabelião do Cartório do 1º Ofício de Notas da Comarca de Belo Horizonte, o qual foi devidamente registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Rio Pardo de Minas, estampando uma área de 193,60 hectares, quando, na realidade, o terreno possui 1.421,45ha (hum mil, quatrocentos e vinte e um hectares e quarenta e cinco ares), o que foi verificado em levantamento planimétrico levado a efeito, constando do mesmo a área apontada, com os limites e confrontações que menciona, sendo que o registro imobiliário não está em conformidade com a realidade do imóvel. - Citados os confrontantes indicados na exordial, foi apresentada oposição pela confrontante Delmira S. B., esposa de José F. R., aduzindo que a pretensão dos autores é de todo ilegítima, pois parte da área que buscam incorporar ao imóvel de sua propriedade se origina de invasão perpetrada no imóvel pertencente à contestante e seu marido, devendo ser julgada totalmente improcedente a ação. - Estranhamente, à fl., foi apresentada desistência da impugnação supra, em virtude de suposto acordo celebrado pelas partes, manifestando-se acorde com os termos da retificação da área constante da exordial. - A sentença concluiu por extinguir o processo, nos termos do art. 267, VI, do Código de Processo Civil, em face da impossibilidade jurídica do pedido, recomendando às partes os meios próprios à aquisição de domínio. - Em recurso próprio e tempestivo, pugnam os requerentes pela reforma da decisão, ao argumento de que o pedido visa tão-somente à adequação do registro à realidade do imóvel, sendo que os limites e confrontações foram respeitados. - A hipótese vertente guarda estreita semelhança com espécies outras por nós examinadas, razão por que pedimos vênias para adotarmos, aqui, os mesmos fundamentos de alhures (vide Apelação nº 95.834/8 - Congonhas, em que fui acompanhado pelos Desembargadores Caetano Carelos e Reynaldo Ximenes, dentre vários julgados). - Nota-se do pedido inicial que a alteração pretendida pelo recorrente se constitui, em verdade, numa modificação substancial da própria característica do registro do imóvel, uma vez que a área a ser acrescida ultrapassa os limites admitidos como mera retificação, e os confrontantes apontados no levantamento planimétrico não coincidem com aqueles constantes do registro primitivo. - Inadmite-se que diferença tão significativa não tenha sido constatada de plano quando da aquisição do imóvel, mesmo porque o que se pretende acrescer corresponde aproximadamente ao sêxtuplo da área total constante do registro. - O acréscimo pretendido no caso vertente ultrapassa os limites do razoável, suplantando mesmo o que o bom senso autorizaria permitir sem que se questionasse a fundo a origem de tal diferença, bem como o meio pretendido para a modificação do registro. -

..... - Comungamos do entendimento esposado de há muito por esta Câmara, no sentido de que o procedimento administrativo de retificação de área só é cabível quando se tratar de erro que não cause prejuízo a terceiro, tal como um erro material, ou mesmo um erro substancial, como, exemplificativamente, aquele em que o imóvel já esteja devidamente inscrito com suas divisas e medidas, sem, no entanto, ter sua área total inserida na descrição, hipótese em que não haverá óbice à adoção do procedimento retificatório administrativo previsto na Lei de Registros Públicos, desde que não haja oposição dos confrontantes ou alienante. - Admite-se, ainda, por este procedimento, a retificação de

pequenas medidas, onde não tenha havido impugnação, e que a diferença a ser acrescida não seja perceptível a olho nu. No entanto, diante de um erro de tamanha proporção, tal como a inserção de área equivalente ao sêxtuplo da área primitiva, transformando uma área, cujo registro estampa 193,60 ha em outra de 1.421,45ha, pode-se estar diante de um erro que poderá causar graves prejuízos a terceiros, o que impõe seja a questão minuciosamente discutida na via apropriada, ainda que ao final se conclua pela inexistência

EMENTA

Na compra «ad corpus», segundo a regra do art. 1.136 do Código Civil, parágrafo único, presume-se que a referência às dimensões tenha sido simplesmente enunciativa quando a diferença encontrada não exceder de 1/20 da extensão total enunciada, presunção esta que limita o procedimento do comprador tão-somente aos casos em que a diferença não seja tolerável.