

Autos nº 0000351-28.2012.8.08.0042  
Suscitante: Pollyana Vieira de Oliveira  
Suscitados: Paulo Maraboti e Gerusa Shayder Maraboti

## SENTENÇA

Vistos etc.

Cuidam os autos de suscitação de dúvida promovida por Pollyana Vieira de Oliveira, Oficiala do Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca, acerca de requerimento de retificação administrativa de registro, com lastro no artigo 213 da LRP, formulado por Paulo Maraboti e Gerusa Shayder Maraboti.

Narra a suscitante que os suscitados apresentaram em cartório o aludido pleito, tendo por objeto o imóvel matriculado sob o número 1696, livro 2H, F. 96. Na sequência, esclarece que o pedido foi apresentado pela Sra. Daniele Rossi Wetler Hemerly no dia 23 de março de 2012 e que após a análise as irregularidades foram informadas à apresentante.

Ainda no bojo da peça processual de ingresso, elenca as falhas observadas: ausência de reconhecimento de firma do Responsável Técnico que assinou a planta; falta de assinatura de Gerusa Shayder Maraboti na planta; inexistência de anuência do DNIT e do município de Rio Novo do Sul; aquiescência de dois confrontantes possuidores, sem, contudo, esclarecer a origem da posse; não indicação do quilômetro da BR 101 em que ocorre a confrontação; disparidade entre os confrontantes existentes no registro imobiliário e aqueles individualizados pelo levantamento topográfico; ausência de exibição de documentos pessoais de Gerusa Schayder Maraboti e omissão do interessado em buscar a retificação da localização do bem, a fim de constar "Pau D'alho", haja vista que na matrícula somente está registrado que se localiza em Bela Vista.

Paralelamente, a oficiala do CRGI aponta grande divergência, indicando que o registro consigna que o bem tem em sua confrontação os correços Santa Rita e Santo Antônio, sendo certo que tais marcos não foram mencionados pelo interessado.

Noutro vértice, deduz argumentação que busca desautorizar a pretensão dos suscitados sob a bandeira da pretendida retificação ser exorbitante e abranger área não titulada, mesmo porque é irrazoável, administrativamente, acatar retificação de um acréscimo do imóvel rural superior a 100% (cem por cento) da primitiva área.

A inicial do incidente (fls. 02/05) foi instruída com documentos (fls. 06/18).

Antes mesmo de qualquer notificação, os suscitados ofertaram impugnação (fls. 20/21), pugnando pelo julgamento improcedente da suscitação de dúvida, justificando a diferença existente no registro e aquela encontrada pelo levantamento topográfico no fato de existir uma grande pedreira no imóvel, antigamente desprezada e, nos dias atuais, explorada economicamente.

O MP, nos moldes do parecer de fls. 24/25, opinou pela procedência da dúvida, para manutenção da recusa da retificação administrativa do registro.

É o relatório, em síntese.

Decido.

Tenho que a razão posta-se ao lado da Oficiala do Registro.

O que pretendem os suscitados é a retificação do registro com o intuito suplantar em mais de 100% (cem por cento) a realidade documental hoje existente.

O artigo 213, inciso II, da lei 6015/73 assevera que o interessado poderá buscar a "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". É inegável que o texto da lei viabiliza a alteração de área para gerar um ganho para o postulante.

No entanto, somente quando inexistam questões que demandam uma maior reflexão, aliado ao enquadramento ao princípio da razoabilidade, poderá a procedimento ser concluído com êxito.

As ponderações trazidas pela oficiala do CRGI têm envergadura suficiente para impedir o sucesso dos suscitados

através da via escolhida. A retificação de registro não é sucedâneo de ação de usucapião e não se revela apta a exercer o mesmo papel.

Os marcos naturais divisórios (Corrego Santo Antônio e Corrego Santa Rita) existentes no registro primitivo demonstram que os limites eram definidos e que a nova medição não os respeitou.

A duplicação da área também se mostra irrazoável pela via administrativa prevista no artigo 213 da LRP.

Sobre o assunto, a jurisprudência caminha no sentido seguinte:

TJSP-029441) REGISTRO DE IMÓVEIS - RETIFICAÇÃO DE ÁREA - REMESSA DAS PARTES ÀS VIAS ORDINÁRIAS. Ausência de razoabilidade na impugnação de molde a tornar o pleito controverso e sujeito à alta indagação. Pretensão desacolhida. Interpretação do art. 213, § 4º, da Lei de Registros Públicos. Recurso provido em parte. (Apelação Cível nº 143.856-4/4-00, 6ª Câmara de Direito Privado do TJSP. São Paulo. Rel. Magno Araújo. j. 19.02.2004, unânime).

Ante o exposto, julgo procedente a dúvida e mantenho a recusa levada a efeito pela titular do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Novo do Sul e remeto os interessados para as vias ordinárias.

Dê-se ciência da presente sentença ao Oficial, para que consigne no Protocolo e cancele a prenotação (LRP, art. 203, inc. I).

Custas ex lege pelos suscitados (LRP, art. 207), ficando, todavia, suspensa a exigibilidade de tal verba em razão dos ditames da lei 1060/50.

Após o trânsito em julgado, archive-se.

P.R.I.

Rio Novo do Sul/ES. 09 de abril de 2013.

Leonardo Augusto de Oliveira Rangel  
Juiz de Direito