

ESTADO DE MATO GROSSO - PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE CUIABÁ-MT- JUÍZO DA DÉCIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL - EDITAL DE CITAÇÃO - PRAZO: 30 (TRINTA) DIAS - AUTOS Nº 25805-24.2015.811.0041 - CÓDIGO: 105788 - ESPÉCIE: Retificação de Registro de Imóvel>Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Regimentos > Procedimentos Especiais > Procedimento de Conhecimento > Processo de Conhecimento > PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO - PARTE AUTORA: CX CONSTRUÇÕES LTDA (CAIXA CONSTRUÇÕES LTDA) - CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO DA COMARCA DE CUIABÁ - CITANDO(A,S): TERCEIROS INTERESSADOS - DATA DA DISTRIBUIÇÃO DA AÇÃO: 01/06/2015 - VALOR DA CAUSA: R\$ 10.000,00 - FINALIDADE: CITAÇÃO DOS TERCEIROS INTERESSADOS, DOS TERMOS DA PRESENTE AÇÃO QUE LHE(S) É PROPOSTA, CONSOANTE CONSTA DA PETIÇÃO INICIAL A SEGUIR RESUMIDA, PARA, NO PRAZO DE 10 (DEZ) DIAS, CONTADOS DA EXPIRAÇÃO DO PRAZO DESTE EDITAL, APRESENTAR RESPOSTA, QUERENDO, SOB PENA DE SEREM CONSIDERADOS COMO VERDADEIROS OS FATOS ARTICULADOS NA PEÇA VESTIBULAR. RESUMO DA INICIAL: Trata-se de Ação de Retificação de Registro Imobiliário ajuizada por Cx Construções Ltda, em face do Oficial do Cartório do 6º Ofício Notarial e Registral de Imóveis da Comarca de Cuiabá-MT com pedido de antecipação de tutela para que seja procedida a retificação extrajudicial do registro da matrícula nº 75.354, do 6º Ofício Notarial e Registral de Imóveis da Comarca de Cuiabá-MT, objeto do protocolo nº 72.601, para que passe a constar área total de 1.246,86m2. Aduz o autor que é proprietário do imóvel objeto da matrícula 73.534, lote 04, da quadra 03, com área descrita na matrícula de 592 m2. Informa que, quando da realização de Memorial Descritivo, constatou que a área real do lote é de 1.246,86m2, e após toda a juntada de documentação, foi solicitada a retificação da área ao cartório requerido, que foi indeferido, apesar de ter preenchido todos os requisitos para a retificação extrajudicial. Alega que todos os confrontantes concordaram com a retificação do registro civil, sendo proprietário dos imóveis registrados nas matrículas nº 35.760, 27.408, 47.244 e 30.255, não havendo que se falar em acréscimo irregular de área, mas de equívoco de medição e das próprias confrontações de lotes, o que foi corroborado com o memorial descritivo elaborado. Isto posto, requer o julgamento procedente da ação a fim de que seja decretado como ilegal a decisão prolatada nos autos do protocolo nº 72.601, confirmando a antecipação de tutela no mérito. Instruiu o pedido com os documentos de fls. 24/530 e protestou pela concessão de prazo para a juntada de procuração. DESPACHO: "Vistos, etc. Trata-se de Ação de Retificação de Registro Imobiliário ajuizada por Cx. Construções Ltda, em face do Oficial do Cartório do 6º Ofício Notarial e Registral de Imóveis da Comarca de Cuiabá-MT com pedido de antecipação de tutela para que seja procedida a retificação extrajudicial do registro da matrícula nº 75.354, do 6º Ofício Notarial e Registral de Imóveis da Comarca de Cuiabá-MT, objeto do protocolo nº 72.601, para que passe a constar área total de 1.246,86m2. Aduz o autor que é proprietário do imóvel objeto da matrícula nº 73.534, lote 04, da quadra 03, com área descrita na matrícula de 592m2. Informa que quando da realização de Memorial Descritivo, constatou que a área real do lote é de 1.256,86, e após toda a juntada de documentação, foi solicitada a retificação da área ao cartório requerido, que foi indeferido, apesar de ter preenchido todos os requisitos para a retificação extrajudicial. Alega que todos os confrontantes concordaram com a retificação do registro civil, sendo proprietário dos imóveis registrados nas matrículas nº 35.760, 27.408, 47.244 e 30.255, não havendo que se falem acréscimo irregular da área, mas de equívoco de medição e das próprias confrontações de lotes, o que foi corroborado com o memorial descritivo elaborado. Isto posto, requer o julgamento procedente da ação a fim de que seja decretado como ilegal a decisão prolatada nos autos do protocolo nº 72.601, confirmando a antecipação de tutela no mérito. Instruiu o pedido com os documentos de fls. 24/530 e protestou pela concessão de prazo para a juntada de procuração. É o relatório. Fundamento. DECIDO. Sobre a tutela antecipada, sabe-se que o instituto visa adiantar os efeitos da sentença, entregando a parte autora a própria pretensão deduzida em Juízo tratando-se, portanto, de tutela com caráter nitidamente satisfativo, já que por meio dela o autor não pretende simplesmente evitar os prejuízos da demora, mas, desde logo, obter a satisfação provisória do direito. Como se sabe, os requisitos para obtenção da tutela antecipada são mais rígidos que o necessário para obtenção de medida cautelar. Prescreve o artigo 273, I, do CPC: "Art. 273 - O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação". II - Haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação. Sobre o tema, leciona Humberto Theodoro Júnior, e artigo publicado sob título "Tutela antecipada e Tutela Cautelar" (RF 342/107), a respeito da possibilidade de antecipação dos efeitos da tutela, asseverou, in verbis: "Justifica-se a antecipação da tutela pelo princípio da necessidade, a partir da constatação de que, sem ela, a espera pela sentença de mérito importaria denegação de justiça, já que a efetividade da prestação jurisdicional restaria gravemente comprometida. Reconhece-se, assim, a existência de casos em que a tutela somente servirá ao demandante, se deferida de imediato". Nesse contexto, e de acordo com o art. 273, I, do CPC, tem-se que para deferimento da antecipação de tutela necessária a existência de prova inequívoca capaz de conduzir o convencimento do juízo pela verossimilhança da alegação, bem como se demonstra o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação. Ausentes quaisquer um desses requisitos, há que ser indeferida a medida. É certo que o parágrafo 2º do artigo 213 da Lei de Registros Públicos dispõe que "...se da retificação resultar alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel, serão citados, para se manifestar sobre o requerimento em dez dias, todos os confrontantes..." Não discrimina a lei, assim, qualquer limite quanto à área pleiteada, mas requer a mais ampla publicidade no procedimento, a fim de se respeitar possíveis direitos de terceiros. Nesta linha de entendimento, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem entendido não haver óbice à utilização do procedimento de retificação do registro para que se incorpore ao registro a área real apresentada pelo imóvel. No RESp 129.196/MG do STJ, o

Ministro Eduardo Ribeiro, relator do recurso, assentou que "...não importa, na verdade, a extensão da área a ser retificada. A Lei de Registros Públicos não contém tal distinção. Assim, desde que os demais requisitos previstos pelos artigos 213 e 214 estejam preenchidos, o procedimento correto é o de jurisdição voluntária (...). Se dúvidas quanto às medidas do terreno, o juiz tem a faculdade de determinar perícia para derimi-la e, assim, formar o seu convencimento". Assim, pretendendo a parte retificar o teor do registro, por não exprimir a exata extensão do lote urbano, ainda que implique alteração da área, cabe a instauração do procedimento administrativo regulado na Lei dos Registros Públicos, para atender ao propósito da Lei e à exigência da simplificação e eficiência. Portanto, é possível admitir que, não havendo impugnação dos confrontantes e interessados, não existe impedimento a que seja feita a retificação do registro. Vale registrar que não se trata de criar uma modalidade de aquisição da propriedade não prevista no CC, pois o requerente da retificação, na verdade, não adquire nada com a retificação; apenas corrige descrição do imóvel que anteriormente havia adquirido. E, mesmo que assim se entendesse, deve-se ter presente como decidiu a 3ª Câmara Cível do TJRS, que a "...Lei dos Registros Públicos é da mesma hierarquia do CC e pode criar via nova de reconhecimento implícito do domínio, coerente com a tendência de simplificação dos atos e relações jurídicas que dominam o moderno sistema legal brasileiro" (RJTJRS, 96/395). No caso dos autos, o lote urbano matriculado sob nº 75.354, do 6º Ofício Notarial e Registral de Imóveis da Comarca de Cuiabá-MT, que se pretende retificar, foi devidamente medido e realizado o levantamento devido, conforme planta e memorial descritivo elaborado por profissional habilitado e devidamente inscrito no CREA, juntado aos autos às fls 64/77. Vale ressaltar que não há nenhuma impugnação, posto que os confrontantes concordam com a retificação da área, tendo anuído expressamente ao memorial descritivo efetivado, sendo certo que a requerente é também proprietária das matrículas de nº 35.760, 27.408, 47.244 e 30.255, que correspondem aos lotes confrontantes/confinantes, não havendo que se falar possível prejuízo para terceiros interessados. Verifica-se, pelos documentos anexados à exordial, que o imóvel encontra-se encravado entre os limites descritos em sua matrícula, com a concordância dos confrontantes, não ocorrendo alteração das divisas dos imóveis, sendo esta a situação de fato que se pretende seja retificada, corrigindo assim a matrícula do imóvel. Há de se considerar ainda, no caso em análise, que a requerente apresenta o EIV-RIV- Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Cuiabá, objetivando a implantação de um empreendimento comercial. Os requisitos para a concessão da tutela antecipada pretendida estão presentes pois a retificação do registro pleiteada é para que seja feita a indicação da área realmente existente, estando presentes os requisitos exigidos, como a medição e memorial descritivo realizado por profissional devidamente habilitado, bem como a demonstração de que os confrontantes, que aqui são todos o próprio requerente, estão de acordo com a retificação pleiteada, além do fato de que todo o procedimento legal para a realização de um empreendimento comercial foi realizada e aprovada pela Prefeitura Municipal de Cuiabá, necessitando da retificação da matrícula para a obtenção da incorporação imobiliária, sendo certo que a demora neste procedimento pode causar prejuízo financeiros significativos. Não há o que se falar em irreversibilidade da medida, posto que se está corrigindo uma situação de fato já existente há bastante tempo, sem nenhuma impugnação dos confrontantes/confinantes. Posto isso, DEFIRO a antecipação de tutela a fim de determinar que a requerida proceda desde já a retificação extrajudicial do registro da matrícula do 6º Ofício Notarial e Registral de Imóveis da Comarca de Cuiabá, objeto do Protocolo nº 72.601, retificando o registro da matrícula para constar a partir de agora como área total 1.246,86m², nos termos do memorial descritivo. Expeça-se ofício ao Oficial do Cartório do 6º Ofício Notarial e Registral de Imóveis da comarca de Cuiabá, que deverá comprovar o seu atendimento nos autos no prazo de 10 (dez) dias de sua intimação. Com base no que dispõe o art. 110 do CPC, expeça-se mandado no prazo de 10 (dez) dias. Dê-se vista dos autos ao digno representante do Ministério Público para manifestação. Decorrido o prazo da citação editalícia e com manifestação do Ministério Público, voltem-se conclusos. Por se tratar de jurisdição voluntária, retifique-se a capa dos autos, uma vez que não há parte requerida. Expeça-se o necessário. Cumpra-se". E, para que chegue ao conhecimento de todos e que ninguém, no futuro possa alegar ignorância, expediu-se o presente Edital, que será afixado no lugar de costume e publicado na forma da Lei. Eu, Virginia da Cunha Muller, Gestor(a) Judiciário(a) digitei. Cuiabá-MT, 8 de julho de 2015. Virginia da Cunha Muller. Gestor(a) Judiciário(a). Autorizado(a) pelo Provimento nº 56/2007-CGJ

Superintendência da Imprensa Oficial do Estado de Mato Grosso
Rua Júlio Domingos de Campos - Centro Político Administrativo | CEP 78050-970 | Cuiabá, MT

Código de autenticação: c65c3373

Consulte a autenticidade do código acima em https://homolog.iomat.mt.gov.br/legislacao/diario_oficial/consultar