



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308020

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001341-89.2017.8.26.0247, da Comarca de Ilhabela, em que é apelante LUIZ ROBERTO MORETTI BELCULFINE, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 29 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1001341-89.2017.8.26.0247

APELANTE: LUIZ ROBERTO MORETTI BELCULFINÉ

APELADO: O JUÍZO

COMARCA: ILHABELA – 1ª VARA

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: ALEXANDRE MIURA IURA

Voto nº 12286

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL - REGISTRO DE IMÓVEIS -
PRETENSÃO DE RETIFICAÇÃO DAS INFORMAÇÕES
DO ASSENTO – RECURSO NÃO PROVIDO - Não se
revela compatível com o procedimento estabelecido nos
arts. 212 e 213 da Lei de Registro Públicos a pretensão do
particular que, a pretexto de retificar supostos equívocos ou
omissões nas descrições que constam do assento, busca, em
verdade, o acréscimo de vultosa área à sua propriedade.

Vistos.

1 - Cuida-se de ação de retificação de registro
imobiliário julgada improcedente, às fls. 354/355. Em virtude da
sucumbência condenou o autor no pagamento das custas e despesas
processuais, bem como honorários advocatícios ao procurador do município
fixado em R\$ 1.500,00.

Apela o autor em busca da procedência. Aduz que sua
pretensão é exclusivamente a de regularizar a descrição do imóvel,
adequando o registro à realidade e, em momento algum, houve tentativa de
aquisição de área pública ou privada por meio da retificação. Assevera que
o aumento da área registrada decorre apenas da correção de imprecisões
no registro, o que é permitido pelo art. 213 da Lei nº 6.015/73, sem falar que
a adequação da descrição é necessária para proteger seus direitos
enquanto legítimo proprietário, porquanto a área a ser retificada está dentro
do endereço do seu imóvel. Sustenta que, caso este Tribunal entenda que a
causa não esteja madura, que se determine a prova pericial para melhor

deslinda. Destaca a violação ao princípio da celeridade e economia processual (fls. 380/383).

Sem contrarrazões.

É o relatório.

2 – A r. sentença deu correta solução à lide.

A controvérsia gira em torno de ação retificação de registro imobiliário. Alega o autor ser legítimo proprietário de imóvel urbano, localizado na cidade de Ilhabela. A matrícula do imóvel foi aberta em 29/02/1988 e possui uma descrição deficiente, precária e omissa.

Aduz que, pretendendo dados precisos para a respectiva área, promoveu uma medição do imóvel, através de Levantamento Planimétrico, cujo cálculo fora feito por profissional habilitado junto ao CREA e, diante da medição realizada, foram constatadas divergências entre a área matriculada e o levantamento topográfico. Ou seja, há um predomínio de acentuadas disparidades nas metragens.

Assim, busca a regularizar a situação do imóvel, conforme o artigo 213 da Lei nº 6.015/73.

A devolutiva do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião indeferiu o pedido do ora apelante sob o fundamento de que a perseguida retificação, do imóvel citado na matrícula 27.122, encerrará uma área de 460,24m², ou seja, aumento será significativo da sua área quadrada, o que é inadmissível e que hoje consta com 162,00m² (fls. 30).

E a planta topográfica de fls. 37, dá conta de que o terreno tem 460,24 m², com área construída de 110,03 m².

A possibilidade de retificação do registro imobiliário está prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos:

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 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;

Por sua vez, o art. 1.247, do C.C. assim dispõe:

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

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.

E, ainda que a lei permita a retificação de registro imobiliário não apenas para a alteração de lançamento que contenha erro, mas também de acordo entre os confrontantes, na espécie, estamos diante de verdadeira aquisição de propriedade, o que se afasta o mero

equivoco de registro, porquanto o apelante pretende um aumento significativo na área do imóvel registrado, conforme descrito na nota de devolução de fls. 30.

Demais disso, a Municipalidade, em sua contestação, afirmou que o *Departamento de Obras Particulares declarou que a referida área pretendida engloba parte localizada em logradouro público, bem como área particular de terceiros* (fls. 298).

E o documento de fls. 313, dá conta da existência de divergências nas metragens entre o IPTU e memorial:

IPTU = 310,00M m2
Memorial Apresentado = 456,03 m2

Desse modo, é o caso mesmo de manutenção da r. sentença, porquanto a pretensa retificação registral implicará em substancial anexação imobiliária, medida essa que, por vias transversas, faria vezes de verdadeiro título dominial.

3 - Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Sem honorários recursais, porquanto não houve contestação.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR