



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355950

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1003094-28.2021.8.26.0575/50000, da Comarca de São José do Rio Pardo, em que são embargantes ALESSANDRA MARA LOCATELLI DE AGUIAR, ANTÔNIO ANGELO LOCATELLI, MARIA DE FÁTIMA LOCATELLI, IRENE DE CARVALHO LOCATELLI, ANTONIO ANGELO LOCATELLI, KARYNA MARIA DE MELLO LOCATELLI, ALEXANDRE DE AGUIAR, ANDRE AUGUSTO LOCATELLI, ROQUE LUIS LOCATELLI e MARIA INÊS FACCIOLI LOCATELLI, são embargados DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO - DER, MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO e COOXUPÉ COOPERATIVA REGIONAL DE CAFEICULTORES EM GUAXUPÉ - LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO nº 7.328

Embargos de Declaração Cível nº 1003094-28.2021.8.26.0575/50000

Comarca: São José do Rio Pardo

Embargantes: Alessandra Mará Locatelli de Aguiar e outros

Embargados: Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo – DER e outros

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Pretendida rediscussão da matéria já apreciada na decisão embargada, à guisa de sanar eventuais omissões e contradições. Vícios inexistentes. Não se admitem embargos de declaração quando dotados de nítido caráter infringente, à vista do não preenchimento de quaisquer das hipóteses do artigo 1.022 do CPC. Efeito suspensivo denegado, ausentes as hipóteses justificativas de sua concessão. **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.**

Cuida-se de embargos de declaração opostos contra o v. acórdão proferido nos autos e que deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pelos ora embargantes.

Aduziram esses, agora, que referido aresto incidiu em diversos vícios, pois reconheceu a validade da retificação judicial de área ocorrida em 2003, mas, simultaneamente, declarou a nulidade da retificação extrajudicial efetuada em 2016, sem considerar os efeitos registrários da primeira, desconsiderando a dinâmica tabular vigente à época e ignorando o fato de que a embargada foi devidamente citada e anuiu com a retificação judicial, tornando desnecessária sua participação na fase administrativa posterior, por não mais figurar como confrontante do imóvel dos embargantes. Já a omissão se refere à não apreciação do fato de que a Oficial de

Registro agiu estritamente em conformidade com os artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos, não havendo, portanto, qualquer irregularidade na intimação da embargada quando da retificação administrativa levada a cabo em 2016. Postulou, assim, o acolhimento destes aclaratórios, para que sejam sanados tais vícios, postulando, também, a atribuição de efeito suspensivo aos presentes embargos, nos termos do artigo 1.026, § 1º, do CPC.

É O RELATÓRIO.

Conheço dos embargos, vez que tempestivos, mas lhes nego provimento, posto que inócuentes as hipóteses legais que ensejam sua interposição.

As questões postas a julgamento foram devidamente examinadas e decididas fundamentadamente, quando da prolação do v. acórdão, ora embargado, não se vislumbrando a existência de vícios que justifiquem a oposição do presente recurso.

Com efeito, referida decisão dispôs claramente acerca da matéria litigiosa em discussão nos autos, para externar as conclusões a que chegou, no sentido de dar parcial provimento ao recurso interposto pelos ora embargantes, para reformar, em parte, a decisão de origem, que julgara totalmente procedente a demanda contra eles movida pela embargada.

Conforme então decidido, por entender-se haver comprovação da citação da embargada, nos autos da ação judicial de retificação de área, realizada em 2003, referida sentença foi mantida, rejeitando-se o pleito de sua nulidade, arguida pela embargada.

Contudo, quanto à retificação administrativa levada a cabo no ano de 2016 e declarada nula pela r. sentença proferida nos autos, o acórdão ora embargado manteve o quanto dantes decidido, por entender ter ocorrido desrespeito à legislação de regência, conforme exaustivamente então fundamentado, *verbis*:

“O procedimento de retificação administrativa de área está previsto nos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), verbis:

“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. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

...

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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar

impugnação no prazo da notificação. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

...

§ 10. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - o condomínio geral, de que trata o Capítulo VI do Título III do Livro III da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), será representado por qualquer um dos condôminos; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), será representado pelo síndico, e o condomínio por frações autônomas, de que trata o art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pela comissão de representantes; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

III - não se incluem como confrontantes: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

a) os detentores de direitos reais de garantia hipotecária ou pignoratícia; ou (Incluída pela Lei nº 14.382, de 2022)

b) os titulares de crédito vincendo, cuja propriedade imobiliária esteja vinculada, temporariamente, à operação de crédito financeiro. (Incluída pela Lei nº 14.382, de 2022)” (g.n.).

Imprescindível, portanto, à validade do procedimento administrativo em questão, a notificação de todos os confrontantes não anuentes, que poderá ser realizada

pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

No caso dos autos, contudo, não houve notificação da autora, ora apelada, acerca da retificação administrativa de área realizada a pedido dos apelantes.

E como bem observou o douto Juízo a quo:

“Nessa retificação administrativa de 2016, sob a mesma área remanescente (já Matriculada sob nº 28.269 e cuja especialidade objetiva e individualização já havia sido corrigida pela Sentença Judicial transitada em julgado) os réus procederam a novo e relevante aumento da área remanescente, em nítida burla aos ditames da lei.

Como antes visto, a área remanescente da Transcrição 35.256, após venda dos 435 m² para a autora (objeto da Mat. 3.605), era de 5.615 m² ou 0ha, 56a e 15ca.

Com a retificação judicial, o remanescente foi elevado para 11.169 m² (Av. 01 da Transcrição 35.256 pgs. 159 e descrição da Mat. 28.269 pg. 192).

Com a nova retificação administrativa do remanescente, de forma injustificável, a área restou mais uma vez majorada, agora para 16.813 m² (Av. 09 de pgs. 195)

Ora, houve um aumento cerca de 51% da área já retificada judicialmente, e cerca de 300% (três vezes) a área remanescente original de 5.615 m² (já descontada a porção de terra vendida para a autora).

Não bastasse, na nova confrontação apresentada pelos réus houve injustificável supressão da confrontação da autora (pgs. 205: "situação conforme matrícula" e "situação pretendida").

A confrontação é indene de dívida, justamente em razão da Mat. 3.605 (área comprada pela autora) e Mat. 28.982 (área remanescente dos réus) serem as únicas originadas da extinta Transcrição 35.256.

A rigor, a pretensão dos requeridos deveria ter sido qualificada negativamente, não só pela indevida supressão de confrontação em descompasso com o encadeamento do fólio real, mas pela inverossímil retificação de área para majorar cerca de três vezes o remanescente original, desconsiderando, ainda, anterior retificação judicial, que deveria ser presumida correta e exata.

...

De toda sorte, ainda não fosse declarada a ineficácia da retificação judicial em relação à autora, decorrente da própria inexistência da relação jurídico-processual no feito judicial, o acolhimento da nulidade da retificação administrativa da Mat. 28.269 seria medida de rigor, por si só, pela ausência de requerimento de notificação da confrontante autora, inexplicável aumento substancial da área, evidentemente extramuros (mesmo porque em descompasso com o perímetro estabelecido anteriormente na Sentença Judicial objurgada agora), além de indevida supressão da confrontação em desprestígio da concatenação das mutações jurídicas reais oriundas da tábua da Transcrição 35.256.

Se houve alienação de parte da área da referida Transcrição e que gerou a Mat. 3.605 da autora, a área remanescente, que deu origem à Mat. 28.269 dos réus, jamais poderia ter deixado de confrontar com a área anteriormente alienada à autora (Mat. 3.605), restando, indene de dúvida o equívoco na nova especialização objetiva da Mat. 28.269 requerida pelos réus em 2016” (fls. 624/627) (g.n.).

Era de rigor, portanto, a declaração de nulidade do procedimento de retificação administrativa e, conseqüentemente, do cancelamento das matrículas nºs 40.856, 40.857, 40.858 e 40.589, oriundas da divisão da matrícula nº 28.269, devendo a r. sentença, nesse capítulo, ser mantida tal como lançada”.

Constata-se, assim, sem dificuldades, que este recurso não vem fundamentado em nenhuma das hipóteses legais que permitem a interposição de uma insurgência com esta, a teor do artigo 1.022 e seus incisos, do CPC, devendo ser ressaltado que houve expresso reconhecimento de que a propriedade remanescente da embargada era confrontante à área objeto da retificação administrativa efetuada no ano de 2016, a justificar a solução adotada.

Inexistiram, assim, as apontadas omissão e contrariedade, mas apenas inconformismo dos embargantes com a solução emprestada ao feito, pelo v. acórdão embargado.

E, nesse passo, não custa rememorar que o recurso de embargos de declaração apenas merece trânsito para declarar a omissão, ou solucionar contradição e obscuridades que impeçam a compreensão do decidido, sendo a maior possibilidade de se admitir elasticidade, excepcionalmente, em casos de erro

material evidente ou de manifesta nulidade. Assim, não se justifica, sob pena de grave disfunção jurídico-processual dessa modalidade de recurso, a sua inadequada utilização com o propósito único, como aqui claramente expresso, de questionar a correção do julgado e obter, em consequência, sua desconstituição. Nesse sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. EFEITOS INFRINGENTES. NÃO CABIMENTO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO. EMBARGOS REJEITADOS. 1. Depreende-se do art. 535, I e II, do CPC que os embargos de declaração apenas são cabíveis quando constar, na decisão recorrida, obscuridade, contradição ou omissão em ponto sobre o qual deveria ter se pronunciado o julgador. Eles não se prestam ao simples reexame de questões já analisadas, com o intuito de dar efeito infringente ao recurso. 2. No caso, o julgado embargado não apresenta a omissão apontada pela parte, inexistindo o vício alegado, uma vez que a alteração legislativa instituída na Lei n. 12.409/2001 pela Lei n. 13.000/2014 foi amplamente debatida no acórdão. 3. "Os embargos de declaração não constituem veículo próprio para o exame das razões atinentes ao inconformismo da parte, tampouco meio de revisão, rediscussão e reforma de matéria já decidida. Segundo o entendimento deste Tribunal, o prequestionamento da matéria, para fins de interposição de recurso extraordinário, não se mostra cabível em embargos de declaração, se não ocorrerem os pressupostos de obscuridade, contradição ou omissão no acórdão embargado" (EDcl no RMS 20.718/SP, Rel. Ministra ASSULETE MAGALHÃES, SEXTA TURMA, julgado em 16/04/2013, Dje 14/05/2013). 4. Embargos de declaração rejeitados (STJ - EDcl no Resp. nº 1.219.522/MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, j. 15/12/15).

Destarte, a reapreciação pretendida não está compreendida entre as

hipóteses autorizadoras do oferecimento de embargos de declaração, nos termos do artigo 1.022 do CPC, nada havendo, pois, para aclarar na decisão embargada, devendo os embargantes exercerem o inconformismo contra seus termos pelas vias adequadas e perante quem de direito.

Diga-se, por fim, que não há amparo legal à concessão do pretendido efeito suspensivo aos presentes embargos, vez que fundamentado em meras conjecturas acerca de futuro comportamento da embargada, em razão da decisão aqui proferida.

Se, por acaso, referido comportamento vier a concretizar-se, poderão os embargantes, em face de um fato assim concreto, tomar as medidas que a situação recomendar, na defesa de seus direitos.

Ante o exposto, pelo meu voto, ante a inocorrência de quaisquer das hipóteses previstas no artigo 1.022 do CPC, **rejeito os embargos de declaração.**

MÁRCIO BOSCARO
Relator