



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000436419

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000364-52.2024.8.26.0118, da Comarca de Cananéia, em que é apelante LISBOA MAR PEQUENO IMOVEIS LTDA, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1000364-52.2024.8.26.0118

Apelante: Lisboa Mar Pequeno Imoveis Ltda

Apelado: Juízo da Comarca

MM. Juiz de Direito: Lucas Semaan Campos Ezequiel

Comarca de Cananéia - Foro de Cananéia - Vara Única

Voto nº 6197

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela Autora contra a r. sentença que julgou improcedente a ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Irresignações da Apelante, preliminarmente, quanto à ocorrência de cerceamento de defesa e, no mérito, quanto ao fato de que a descrição precária da Matrícula 351 e seus registros anteriores possuiriam dubiedade interpretativa, o que aconteceria apenas no registro imobiliário, pois a proprietária seria notoriamente reconhecida pelos confrontantes, e até pelo próprio Oficial de registro de imóveis.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Cerceamento de Defesa: Desnecessidade de produção de novas provas, havendo nos autos provas suficientemente esclarecedoras das alegações das partes. 4. Via inadequada escolhida pela Autora: Processo não contencioso de retificação de registro que não é adequado como forma da aquisição de domínio, não sendo uma espécie de usucapião. 5. Situação em que a pretensão da Autora deve ser analisada pela via jurisdicional, pois os confrontantes devem ser integrados à lide, sendo necessário que se manifestem quanto à eventual invasão de área de qualquer dos lotes a eles correspondentes. Necessidade de inserção da Municipalidade e da Fazenda Pública Estadual quanto à defesa de bens públicos. 6. A retificação de registro de área é medida judicial restrita à correção de assentos registrários que diverjam da realidade fática quando de sua lavratura, seja por erro material no registro, seja por alterações de suas divisas. A pretensão autoral busca aumento substancial de área, com alteração do formato da área originária, sendo a Usucapião a medida necessária à finalidade de sanear eventuais irregularidades constatadas na cadeia tabular, ante os indícios de posse havidos pela Autora. 7. Hipótese em que, ainda que a área em debate tenha sido objeto de registro paroquial, este não possui o condão de conferir título de domínio, consoante entendimento do



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

C. STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “Não é possível afirmar os limites exatos da área e, considerando que a pretensão autoral busca um aumento substancial de área, com alteração do formato da área originária, a Usucapião seria a medida necessária à finalidade de sanear eventuais irregularidades constatadas na cadeia tabular, ante os indícios de posse havidos pela Autora”.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 122/129 que julgou improcedente Ação de Retificação de Registro Imobiliário, ajuizada por Lisboa Mar Pequeno Imóveis LTDA, ora Apelante, nos seguintes termos: “*Ante o exposto, julgo IMPROCEDENTE o pedido inicial, extinguindo o feito nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Eventuais custas pendentes pela autora. Oportunamente, arquivem-se os autos*”.

Em suas razões de apelação (e-fls. 134/138), insurge-se a Apelante, sustentando, preliminarmente, a ocorrência de cerceamento de defesa. No mérito, teceu comentários a respeito da manifestação do Oficial do Registro de Imóveis de Cananéia, salientando que toda celeuma do caso se deu pela descrição precária da Matrícula 351 e seus registros anteriores que possuem dubiedade interpretativa, a qual aconteceria apenas no registro imobiliário, pois a proprietária seria notoriamente reconhecida pelos confrontantes, e até pelo próprio oficial de registro de imóveis. Salaria que a dubiedade de entendimento seria clara ao analisar-se o parecer técnico elaborado pelo geógrafo de confiança da parte encaminhado ao Oficial que demonstraria que, apesar das matrículas não possuírem área definida, os limites antrópicos naturais poderiam ser extraídos de forma clara. Pretendeu a anulação da sentença pelo cerceamento apontado. Requer, ao final, o provimento ao



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso nos termos expostos.

Em Parecer (e-fls. 153/156), a D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento ao recurso.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decidido.

No que diz respeito à preliminar de cerceamento de defesa arguido pela Apelante, razão não assiste a ela.

Ao analisar o Art. 370 do Código de Processo Civil, leciona Theotonio Negrão que *“Sendo o julgador destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização”* (Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, São Paulo, Saraiva, 2016, pág. 440).

Neste sentido, *“Cabe ao magistrado verificar a existência de provas suficientes nos autos para ensejar o julgamento antecipado da lide e indeferir a produção de provas consideradas desnecessárias, conforme o princípio do livre convencimento do julgador”* (AgRg no AREsp. nº 723.568 MS, 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, v. un., Rel. Min. Marco Buzzi, DJ de 16/02/16, pág. 185).

Com efeito, cabe ao Juízo Singular identificar a necessidade da produção de novas provas, sendo certo que somente o fará em caso de imprescindibilidade à formação de sua convicção.

Neste sentido, como bem observado nas e-fls. 123, *“A questão jurídica versada, mesmo de direito e de fato, acha-se suficientemente plasmada na documentação trazida pelas partes, não havendo, a toda evidência, a necessidade da realização de provas outras, além daquelas já encartadas nos autos. (...) Com efeito, desnecessária a realização de perícia pretendida pela autora à fl. 7, visando a comprovar a cadeia sucessória dos títulos e a caracterização da área, porquanto se trata de ação de retificação de registro imobiliário, cuja finalidade não é a declaração do domínio, de modo que o indeferimento da dilação probatória não configura cerceamento de defesa”*.

Veja-se:

“APELAÇÃO. Retificação de registro de imóvel. Pretensão de citação das Fazendas Municipal e Estadual, bem como dos confrontantes, dando oportunidade para as apelantes adequarem a planta e os memoriais, bem como determinando uma perícia in loco para verificar se o levantamento apresentado corresponde à realidade fática do imóvel ou precisa ser adequado. Descabimento. Via inadequada. Processo não contencioso de retificação de registro não é adequado como forma da aquisição de domínio, não é uma espécie de usucapião. Questão que deve ser analisada não pela via da jurisdição voluntária, mas pela jurisdicional, pois os confrontantes devem ser integrados à lide, sendo necessário que se manifestem quanto à eventual invasão de área de qualquer dos lotes a eles correspondentes, com integração igualmente da Municipalidade e da Fazenda Pública Estadual para a defesa de bens públicos. Cerceamento de defesa. Impertinência. Provas dos autos mais do que suficientes à



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

formação do convencimento do órgão julgador. Julgamento antecipado do mérito autorizado pelas circunstâncias. Art. 355 do CPC. Sentença mantida. Adoção parcial do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1005406-63.2023.8.26.0362; Relator (a): Jair de Souza; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi Guaçu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/10/2024; Data de Registro: 23/10/2024).

Assim, agiu corretamente o Juízo *a quo* ao julgar a lide por entender a desnecessidade de dilação probatória. As provas produzidas pelas partes eram suficientes para a devida solução do mérito, sendo prescindível a produção de quaisquer outras provas para a resolução do caso *sub judice*.

No mérito, o recurso também não merece provimento.

Cuida-se de ação em que a Autora pretende a retificação do registro imobiliário do imóvel objeto dos autos para que passe a constar na matrícula nº 351 do CRI da Comarca de Cananeia/SP as coordenadas e as medidas nos exatos termos da certificação junto ao INCRA. Ressaltou que adquiriu o imóvel matriculado sob o nº 351 do CRI de Cananéia por meio da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no 2º Tabelionato da Cidade de Jacupiranga/SP. Destacou que, desde o ano de 2020, vem buscando a regularização administrativa da descrição do perímetro do imóvel ante a sua precariedade e ao vencimento do prazo do georreferenciamento, todavia, não obtendo êxito.

Narrou que o registro de imóveis local informou que pela falta da informação da área seria impossível a regularização

por meio da via administrativa. Salientou que, da simples análise da matrícula 351, seria possível observar que ela possui descrição precária, inclusive não tendo área especificada, contudo o imóvel possui limites claros e definidos in loco anteriormente à aquisição da requerente, que se deu no ano de 1984. Esclareceu que as divisas são aquelas representadas pela certificação junto ao INCRA apresentada pelo geógrafo Frank Newton Oliveira, que observou religiosamente o procedimento da Lei nº 10.267/2001 (Georreferenciamento de Imóveis Rurais).

Aduziu que, para comprovar a alegação junta mapa produzido mediante elementos cedidos pelo projeto SUDELPA (Superintendência da Desenvolvimento do Litoral Paulista), o qual deu azo à construção do perímetro de certificação. Sustentou que o imóvel também possui CCIR, declara e paga ITR e tem o Cadastro Ambiental Ativo. Acerca da origem do domínio do título, apresentou o levantamento topográfico apresentado ao registro de imóveis, que remete à origem do imóvel do ano de 1910 com a lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda do Tabelionato local, passando por todos os sistemas de cadastramentos de imóveis e alcançando a matrícula nº 351.

Ressaltou que do parecer se extrairia a origem do imóvel e suas nuances, comprovando a área de 695.4738 ha ou aproximadamente 300 alqueires paulistas. Destacou que todos os confrontantes foram identificados e deram anuência, conforme cartas de confrontação devidamente assinadas. Pretendeu a procedência do pedido de retificação do imóvel para que passe a constar as coordenadas e as medidas nos exatos termos da certificação junto ao INCRA na matrícula nº 351 do Cartório de Registro de Imóveis de Cananéia/SP.

Manifestou-se o Oficial Registrados nas e-fls. 109/114. Manifestou-se o Ministério Público pela improcedência da ação.

Sobreveio a r. sentença julgando



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

improcedente a ação.

Notoriamente, *“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”* (art. 212, Lei nº 6.015/73 – Lei dos Registros Públicos).

Por sua vez, nos termos do art. 213, da Lei dos Registros Públicos, *“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 georreferenciadas, 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; g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; 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”*.

Em manifestação por parte do Oficial Registrado, restou consignado que a retificação da área da matrícula nº 351 foi

objeto de procedimento de retificação administrativa (não concluída), processada pelo Oficial Titular anterior, fazendo constar o teor das notas de exigências naquela ocasião, vindo aos autos o seguinte posicionamento: *"Assim, Excelência, seja pela impossibilidade de conclusão segura como procedimento de retificação de área, nos termos do parecer acurado do Oficial Charles Willian, seja em virtude da indicação de origem no registro do Vigário, tenho que **não há a menor segurança para que o pleito do requerente seja deferido como simples retificação de área. Por outro lado, há relevante indícios de posse nos autos (a título de exemplo, a primeira certificação de georreferenciamento data de 2017 (7 anos, portanto). Assim, acredito Excelência, que dadas as gritantes dificuldades em concluir pela Retificação de Área, o melhor procedimento para assegurar o intento o requerente é Usucapião. Com efeito, transferir-se-ia a energia probatória para a verificação do lastro possessório (cujos indícios iniciais estão bem delineados). Ademais, apenas a usucapião teria o fim de sanear eventuais irregularidades constatadas na cadeia tabular..."*** (grifos nossos).

Neste sentido, como bem observado pelo Juízo Singular, *"Cumpre ressaltar que o Oficial Registrador dispõe de autonomia e independência no exercício de suas atribuições, nos termos do artigo 28 da Lei n. 8.935/1994, de modo que pode recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade, o que não configura em falha funcional. Ressalta-se que no sistema registral vigora o princípio da legalidade estrita, de forma que o Oficial deve recusar títulos que não se atenham aos ditames da Lei.*

Com efeito, razão assiste ao Oficial do Registro de Imóveis local, porquanto a descrição precária do imóvel na matrícula nº 351, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cananéia, juntada às fls. 13/15, não permite concluir que se refere ao mesmo imóvel descrito no memorial de fls. 23/25. No caso, portanto, não se trata de erro material ou

alteração de divisas, mas de completa impossibilidade de se correlacionar o imóvel da matrícula nº 351 à área georreferenciada. Veja-se que, como constatado pelo primeiro Oficial Registrador, nos termos da nota de exigências transcrita às fls. 109/111, a matrícula nº 351 (fls. 13/15) possui descrição precária e não indica a área total do imóvel, além do que não acoberta a área retificanda.

De fato, a Escritura de Venda e Compra (fls.75/83) também não especifica precisamente a área total do imóvel e nem a localização. Desse modo, tem-se que inviável a retificação da área, dado que esta se presta à correção de registro em razão de erro material ou alteração de divisas ou outras situações, facilmente constatáveis, o que não ocorre no caso em questão. (...) Com efeito, ainda que a área em debate tenha sido objeto de registro paroquial (fl. 11), tal situação não tem o condão de conferir título de domínio” (e-fls. 125/127).

Respeitadas suas particularidades, vale destacar o posicionamento do C. STJ por ocasião do julgamento de situações análogas ao caso concreto:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO DAS COISAS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE DOMÍNIO PLENO. ILHA COSTEIRA. NÃO-DEMONSTRAÇÃO DO CUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES IMPOSTAS PELA LEI Nº 601 DE 1850 (LEI DE TERRAS). SÚMULA 07/STJ. REGISTRO PAROQUIAL. DOCUMENTO IMPRESTÁVEL À COMPROVAÇÃO DE PROPRIEDADE. JUNTADA DE “DOCUMENTO NOVO” EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. 1. A análise de prova, antiga ou superveniente, é vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 07. 2. Em sede

de recurso especial, não cabe a esta Corte Superior, uniformizadora do direito infraconstitucional que é, analisar supostas violações a artigos da Constituição Federal. Ademais, o próprio acórdão recorrido consigna explicitamente não vislumbrar, no caso, óbice constitucional à pretensão do autor. 3. A origem da propriedade particular no Brasil ora advém das doações de sesmarias, ora é proveniente de ocupações primárias. Ambas, para se transformarem em domínio pleno, deveriam passar pelo crivo da "revalidação" ou, quanto às "posses de fato", da "legitimação", procedimentos previstos, respectivamente, nos arts. 4º e 5º da Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850 (Lei de Terras). 4. A legitimação da posse, para caracterização do domínio pleno, cujo procedimento foi regulamentado pelo Decreto nº 1.318 de 30 Janeiro de 1854, requeria como condições, além da medição a que faz referência o art. 7º da Lei nº 601/1850, o cultivo ou princípio de cultivo da terra, a moradia habitual do respectivo possessor, bem como as demais condições explicitadas no art. 5º, caput e parágrafos, do Diploma em análise. Assim, a controvérsia não se limita simplesmente em saber se a medição das terras (art. 7º) poderia ser dispensada na hipótese. Em realidade, para que a posse mansa e pacífica fosse legitimada, nos termos do art. 5º da Lei de Terras, também era necessário o preenchimento das demais condições a que faz referência a Lei, e cuja comprovação não pode ser realizada na instância especial, por força do que dispõe a Súmula 07/STJ. 4. Ademais, mostra-se desarrazoada a interpretação que relativiza, 159 (cento e

cinquenta e nove) anos depois, literal disposição da Lei de Terras (Lei nº 601 de 1850), a qual visava, expressamente, estabilizar as relações fundiárias existentes no Brasil, concedendo ao Estado a perseguida certeza jurídica em relação a terras, quer pertencentes a ele, quer pertencentes a particulares. 5. Não há direito de propriedade decorrente do Registro Paroquial. Com efeito, nos termos do art. 94 do Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854, as declarações dos possuidores ou sesmeiros feitas ao Pároco não lhes conferiam nenhum direito. Por outro lado, sendo vedado ao possuidor ou sesmeiro hipotecar ou alienar o terreno antes de tirar título passado na respectiva Representação Provincial, infere-se que o direito de propriedade das glebas somente se aperfeiçoava com o registro do dito título, sendo irrelevante o cadastro realizado perante o Vigário Paroquial. 7. Recurso especial não conhecido” (REsp n. 389.372/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 4/6/2009, DJe de 15/6/2009).

Nestes termos, verifico se tratar de hipótese em que a pretensão da Autora deve ser analisada pela via jurisdicional, pois os confrontantes devem ser integrados à lide, sendo necessário que se manifestem quanto à eventual invasão de área de qualquer dos lotes a eles correspondentes, com inserção da Municipalidade e da Fazenda Pública Estadual quanto à defesa de bens públicos.

Não é diferente o posicionamento deste E. TJSP por ocasião do julgamento de casos análogos:

“Retificação de registro imobiliário. Pedido formulado pela

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

via extrajudicial. Negativa por parte do oficial do registro, ao argumento de que a descrição constante na matrícula é bastante precária dificultando sua precisa identificação, além de a retificação implicar incremento expressivo da área. Impossibilidade. A retificação de registro de área é medida judicial restrita à correção de assentos registrários que diverjam da realidade fática quando de sua lavratura, seja por erro material no registro, seja por alterações de suas divisas. Pretensão autoral que busca aumento substancial de área, com alteração do formato da área originária. Sentença de improcedência mantida. É caso de remessa do processo às vias ordinárias. Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 1004047-83.2021.8.26.0189; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado, em 29/08/2022).

Destarte, em observância aos documentos carreados aos autos pela Autora, não é possível afirmar os limites exatos da área e, considerando que a pretensão autoral busca um aumento substancial de área, com alteração do formato da área originária, a Usucapião é a medida necessária à finalidade de sanear eventuais irregularidades constatadas na cadeia tabular, ante os indícios de posse havidos pela Autora.

Assim, a r. sentença apelada não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade, inclusive no tocante às custas pendentes pela Autora.

Fica a parte cientificada de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora