



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446653

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018351-53.2021.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que são apelantes SEME ALEXANDRE NASRALLA (ESPÓLIO), SELMA NASRALLA KASSIS (INVENTARIANTE), BENIAMIM ALEXANDRE NASRALLA (ESPÓLIO) e SANDRA HELENA NEME NASRALLA (INVENTARIANTE), são apelados MUNICIPIO DE BAURU e DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES - DNIT.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1018351-53.2021.8.26.0071

Apelantes: SEME ALEXANDRE NASRALLA, SELMA NASRALLA KASSIS, BENIAMIM ALEXANDRE NASRALLA e SANDRA HELENA NEME NASRALLA

Apelados: Município de Bauru e Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT

Comarca: 3ª Vara Cível do Foro de Bauru

Magistrado(a): Márcio Augusto Zwicker Di Flora

Voto nº 6418

APELAÇÃO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPROCEDÊNCIA. OBJETO DA DEMANDA QUE EXTRAPOLA OS LIMITES DO ART. 212 DA LRP. AÇÃO DE DESMEMBRAMENTO TRAVESTIDA DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA E REGISTRO. IMPOSSIBILIDADE. OBSERVÂNCIA DA VIA ADEQUADA. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RITJSP, ART. 252. RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de ação de retificação de área e registro promovida por Espolio de Seme Alexandre Nasralla , representado pela inventariante Selma Nasralla Kassis, e por Espolio de Beniamim Alexandre Nasralla, representado pela inventariante Sandra Helena Neme Nasralla julgada improcedente pela r. sentença de fls. 323/327.

Inconformados, apelam os autores pleiteando a reforma da sentença (fls.330/336). Sustentam que foi demonstrado, por meio de levantamento técnico realizado por profissional habilitado, que a área real do imóvel é menor do que a descrita na matrícula, sendo imperiosa a retificação do registro. Afirmam que houve equívoco na r. sentença, uma vez que não se busca o desmembramento do imóvel, mas sim a retificação da área na matrícula. Aduzem que a existência de loteamento clandestino e a pendência de ação civil pública (proc. 1005099-51.2019.8.26.0071) não são óbices para a retificação da área do imóvel, mas sim questões a serem tratadas em sede própria. Requerem a reforma da sentença para que seja “*julgada procedente a ação de retificação de registro, determinando-se*

a correção da área constante na matrícula nº 23.198 do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Bauru e a abertura de novas matrículas conforme o levantamento técnico realizado.”

Recurso regularmente processado e preparado.

Contrarrazões apresentadas pelo Município de Bauru às fls. 344/348 e pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT) à fl. 356.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça, às fls. 364/366, opinando pelo desprovimento do recurso.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

VOTO.

A sentença julgou a ação improcedente assim fundamentada:

"[...] A ação de retificação de registro, conforme apontaram os requerentes, visa a correção do conteúdo do registro quando este não exprimir a verdade, conforme art. 212 da lei nº 6.015/73 e art. 1.247 do Código Civil. Tem por fim a correção de erro ou imprecisão constante do registro que destoe da realidade.

Contudo, a pretensão dos requerentes é a retificação da área com o encerramento da matrícula atual e abertura de outras três que lhe venham a substituir, de acordo com os memoriais descritivos juntados aos autos, o que se configura como desmembramento de área.

A Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, define que o desmembramento deve ser requerido perante o Município, e não por via judicial [...].

Assim, o pedido extrapola o objeto da ação de retificação de registro delimitada art. 212 da lei nº 6.015/73 e art. 1.247 do Código Civil, pois vai além da mera correção de área, criando novos imóveis (cf. art. 176, §1º, I, da lei de Registros Públicos) sem observância do procedimento adequado, não podendo ser acolhida."

Em verdade, trata-se ação de desmembramento

travestida de ação de retificação de área e registro na matrícula.

Não obstante a pendência da ação civil pública nº 1005099-51.2019.8.26.0071 em que se discute a clandestinidade do loteamento em que se encontra inserido o imóvel, com efeito os autores ingressaram na via inadequada para requererem o desdobro do imóvel, que observa o quanto disposto no art. 10 da Lei do Parcelamento Urbano, e não o rito do art. 212 da Lei dos Registros Públicos.

Não se pode realizar o desmembramento do imóvel com a consequente realização de novas três matrículas sem a devida observância dos procedimentos administrativo e dos devidos pagamentos dos emolumentos, taxas e tributos correspondentes.

Admitir-se-ia tal procedimento na via judicial caso fosse somente pleiteada a retificação da área abrangida pelo imóvel na matrícula, contudo, para que seja retificada a área, deverão os autores proceder primeiramente ao desmembramento do imóvel - na via administrativa - para depois seja feita a retificação de área.

Nesse sentido:

“RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - Ação julgada improcedente - Alegação de que não há litígio entre as partes, que concordam com a retificação - Inadmissibilidade - Imóvel constituído por lote de terreno onde edificadas duas residências - Inadmissibilidade de retificação em razão da ausência de desmembramento - Sentença mantida - Recurso improvido.” (Apelação Cível 0001081-50.2009.8.26.0266; Relator (a): Percival Nogueira; 6ª Câmara de Direito Privado; j.: 03/05/2012)

Portanto, de rigor a manutenção da sentença por seus próprios fundamentos (RITJSP, art. 252).

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

Não obstante a renitência dos autores, deixo de majorar honorários advocatícios, haja vista que não houve fixação de sucumbência na origem.

Para que não se alegue cerceamento do direito de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois “*desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais*” (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j.18.04.2006).

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator