



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000451279

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2393226-15.2024.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que são agravantes NILZA MARIA DE OLIVEIRA COSTA - ESPOLIO e ESPOLIO THEREZA CHRISTINA DE OLIVEIRA LINDERBERG, são agravados FUNDAÇÃO JOSÉ PEDRO DE OLIVEIRA - FJPO, PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS - CONFRONTANTE, APARECIDA CANDIDA DOS SANTOS - CONFRONTANTE, RFFSA - REDE FERROVIARIA FEDERAL S.A. - CONFRONTANTE, D.E.R. - DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM - CONFRONTANTE, INTER - INSTITUTO JURIDICO DE TERRAS RURAIS - CONFRONTANTE, DERSA S.A - DESENVOLVIMENTO RODOVIARIO-CONFRONTANTE, TERMOQUIP S.A. - CONFRONTANTE, B & M DO BRASIL INDUSTRIAL LTDA - CONFRONTANTE, DANONE S.A. - CONFRONTANTE e J.S.V.

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), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2393226-15.2024.8.26.0000

**Agravantes: Nilza Maria de Oliveira Costa - Espolio e Espolio Thereza
Christina de Oliveira Linderberg**

**Agravados: Fundação José Pedro de Oliveira - FJPO, Prefeitura Municipal
de Campinas - Confrontante, Aparecida Candida dos Santos - Confrontante,
Rffsa - Rede Ferroviaria Federal S.a. - Confrontante, D.e.r. - Departamento de
Estradas de Rodagem - Confrontante, Inter - Instituto Juridico de Terras
Rurais - Confrontante, Dersa S.a - Desenvolvimento Rodoviario-
Confrontante, Termoquip S.a. - Confrontante, B & M do Brasil Industrial Ltda
- Confrontante, Danone S.a. - Confrontante e J.s.v**

MM. Juiz de Direito: Marcos Hideaki Sato

Comarca de Campinas - Foro de Campinas - 9ª Vara Cível

Voto nº 6242

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de Instrumento interposto contra decisão que que indeferiu a homologação de acordo em Ação de Retificação de Registro Imobiliário.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em determinar se a oposição da Fundação José Pedro de Oliveira, titular da cobertura vegetal, impede a homologação do acordo de retificação de registro imobiliário, considerando a necessidade de definição das divisas da Fazenda Santa Genebra.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A oposição da Fundação José Pedro de Oliveira confere caráter litigioso ao procedimento, exigindo a instauração do contraditório e a inclusão de todos os interessados. 4. A interferência no patrimônio da Fundação, que realiza relevante serviço ambiental, impede a homologação do acordo, conforme o parecer do Ministério Público.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “A oposição de parte interessada confere



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

caráter litigioso ao procedimento de retificação de registro imobiliário.”

Legislação Citada: Lei nº 6.015/73, arts. 212 e 213.

Vistos.

Trata-se de Recurso de Agravo de Instrumento interposto por Espólio de Nilza Maria de Oliveira Costa contra a r. decisão de e-fls. 2103/2106 que, nos autos da Ação de Retificação de Registro Imobiliário ajuizada pela Agravante contra Fundação José Pedro de Oliveira - FJPO e outros, indeferiu a homologação de acordo firmado entre os confrontantes dos imóveis em litígio, nos termos do parecer do D. Representante do Ministério Público.

Irresignada, insurge-se a Autora, sustentando que a Fundação José Pedro de Oliveira, titular da cobertura vegetal, não será afetada nem terá seus direitos sobre tal cobertura afetados, sendo irrelevante sua discordância quanto aos termos do acordo. Argumenta que a Fundação não é proprietária de qualquer área confrontante da gleba, objeto deste feito, e que não existe risco de ser afetada em seus direitos, sendo que todos os reais confrontantes da área em questão já foram devidamente citados e estão de acordo com o pleito de retificação desde 2002. Aduz que não é possível dizer que haja litígio entre os confrontantes da gleba que justifique a não homologação do acordo. Requer a reforma da decisão agravada.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade, sendo o recurso recebido no efeito devolutivo (e-fls. 29/30), estando ele em condições de julgamento.

Contraminuta de agravo pelo não provimento ao recurso (e-fls. 38/50). Parecer do D. Representante do Ministério Público pelo não provimento ao recurso (e-fls. 56/58).



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Trata-se de uma Ação de Retificação de Registro Imobiliário referente à Gleba A-5 da Antiga Fazenda Santa Genebra, na qual o Autor busca a anuência dos interessados quanto à delimitação da área proposta na inicial.

Inicialmente, a sentença foi favorável ao pedido de retificação. No entanto, em apelação, o recurso de uma das partes foi provido, rejeitando o pedido inicial por carência de ação e inviabilidade formal.

Após o falecimento da parte opositora, foi apresentada petição de acordo, cuja homologação restou indeferida. Ato contínuo, a referida decisão foi reformada em Agravo de Instrumento, permitindo a homologação e admitindo a participação da FJPO na lide. Posteriormente, nova decisão indeferiu a homologação do acordo, reconhecendo o caráter litigioso da demanda e acolhendo o parecer do Ministério Público devido a dúvidas sobre a área remanescente e a necessidade de definição das divisas da Fazenda Santa Genebra.

No mérito, o pedido da parte agravante é improcedente.

Sabe-se que os artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) disciplinam o procedimento de jurisdição voluntária aplicável a hipóteses específicas de atos registrais que demandam intervenção judicial. Caso não haja oposição, o juiz profere decisão homologatória, assegurando segurança jurídica ao ato. Se houver contestação, o processo converte-se em contencioso, sujeitando-se às regras do procedimento comum.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse sentido, a Ação de Retificação tem como objetivo corrigir discrepâncias entre a área registrada e a área real da propriedade, desde que fique comprovado o equívoco no registro imobiliário, sendo limitada à regularização de inconsistências formais ou materiais nos registros existentes, não sendo este o caso em análise.

Da análise dos autos, verifica-se que a oposição manifestada pela Fundação José Pedro de Oliveira dá ao procedimento o caráter litigioso, já que a delimitação da área em discussão é controvertida nos autos. Como bem observado pelo Juízo Singular (e-fls. 25), *'havendo dúvidas sobre a área remanescente e a necessidade de definição das divisas entre as áreas que integravam o imóvel denominado "Fazenda Santa Genebra"', "é indispensável a instauração do contraditório e a ampliação subjetiva do processo, de modo a incluir todos os terceiros interessados"*.

Cabe ressaltar também o correto posicionamento do D. Representante do Ministério Público:

"Ademais, o acordo firmado interfere no patrimônio da FUNDAÇÃO JOSÉ PEDRO DE OLIVEIRA, fundação pública de direito público, integrante da Administração Indireta, criada pela lei n.º 5118, de 14 de julho de 1.981, que compete conservar e administrar a Reserva Florestal e a preservar a mata que a constitui, possibilitando a realização de estudos, pesquisas e outras atividades de caráter científico e cultural."

O simples fato de a FJPO ter apresentado oposição aos pedidos principais, revela a inadequação do procedimento de jurisdição voluntária, necessitando de instauração de procedimento que possa viabilizar o



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contraditório, sob pena de usurpar os limites fixados pela Lei de Registros Públicos.”

Com isso, as inconsistências na delimitação da área, bem como a possibilidade de interferência em patrimônio da Fundação que promove relevante serviço ambiental impedem a homologação do referido acordo. De rigor, nessa hipótese, a instauração do contraditório, quando as partes interessadas poderão produzir provas para sustentar suas alegações.

Assim, a r. decisão não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Ressalte-se que as questões referentes ao mérito do processo deverão ser enfrentadas no momento oportuno pelo Juízo *a quo*, em sede de cognição exauriente, a partir das provas produzidas pelas partes sob o crivo do contraditório.

Ficam as partes cientificadas 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 Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 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 Agravo de Instrumento, nos termos da fundamentação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

CORRÊA PATIÑO
Relatora