**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
**Recurso Administrativo nº 1000297-68.2024.8.26.0577**

**(666/2024-E)**

**REGISTRO DE IMÓVEIS. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. Requerimento de retificação de área da matrícula. Divergência na descrição do imóvel que decorre de alienação de parte dele, não registrada. Pretensão retificatória fundada na necessidade de adequação da descrição do imóvel à realidade fática. Exigência de prévio registro do título translativo da propriedade que permita a averbação do desfalque da área e apuração do remanescente. Ofensa aos princípios da continuidade e disponibilidade. Exigência correta. Inadequação da via retificatória. Sentença mantida. Recurso improvido. Artigos 212 e 213 da Lei 6.015/73.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Cuida-se de recurso interposto por **MARIANA APARECIDA MACHADO** em face da r.sentença de fls. 136/138, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São José dos Campos, que julgou improcedente o pedido de retificação de área do imóvel objeto da matrícula 16.111 do 1º Registro Imobiliário, ao fundamento de que o requerimento envolve apuração de remanescente em razão de transmissão

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-68.2024.8.26.0577 e o código 1171049.*

de área, razão pela qual a alteração da descrição do imóvel depende do registro do título de transmissão da área incorporada ao imóvel confrontante.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando que a decisão carece de fundamentação. Aponta que não há embasamento legal para limitar a porcentagem de redução de área passível de retificação, bastando que o registro seja omisso, impreciso ou não exprima a verdade, como é o caso dos autos. Assinala que a pretensão limita-se a corrigir o registro do imóvel, a fim de se adequar à realidade, certo de que houve erro do Oficial ao promover a descrição da área da matrícula 10.235 como sendo de 490,64 metros quadrados, que se sobrepõe à área do imóvel da matrícula 16.111. Insiste no argumento de que não houve transmissão de propriedade e que a diferença de áreas se deu exclusivamente por erro de registro, de tal modo que preenchidos todos os requisitos dos artigos 212 e 213 da Lei 6.015/73 (fls. 144/149).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo improvimento do recurso (fls. 154/156).

**É o relatório.**

**OPINO.**

De início, vale consignar que em se tratando de recurso que desafia sentença proferida em procedimento de retificação de área, não se trata de apelação, mas de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, uma vez que não se trata de ato de registro "*stricto sensu*", mas de averbação.

O erro na denominação, entretanto, não impede o exame do recurso.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-68.2024.8.26.0577 e o código 1171049.*

No mérito, deve ser mantida a sentença lançada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, não havendo fundamento que autorize sua reforma.

Ao que consta dos autos, a recorrente apresentou ao Oficial requerimento para retificação de área do imóvel objeto da matrícula 16.111 do 1º RI, com área de 441 metros quadrados, para que fosse alterada de acordo com as peças técnicas apresentadas, constando uma área de 305,38 metros quadrados.

De acordo com os documentos apresentados, o imóvel da matrícula 16.111 é de titularidade de Sebastião Alves Terra e sua mulher Amelia Ozoria de Lima (fls. 26/27).

O imóvel da matrícula 10.235 do 2º RI é de titularidade de José Sebastião de Oliveira e Maria José de Oliveira.

A certidão da escritura pública de fls. 37/38 demonstra a venda de uma área de 203,17 metros quadrados, inserida no imóvel da matrícula 16.111, a Oscarlino Siqueira Machado e Mariana Aparecida Machado.

A recorrente é detentora dos direitos sobre o imóvel em razão do falecimento de Oscarlino Siqueira Machado, conforme escritura pública de retificação e ratificação de inventário com partilha amigável e doação (fls. 45/47).

Daí o seu interesse na retificação buscada.

O requerimento foi rejeitado pelo Oficial, ao fundamento de que há um decréscimo significativo de medidas e que, em verdade, houve transmissão da propriedade, não registrada, que fora incorporada ao imóvel

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-68.2024.8.26.0577 e o código 1171049.*

da matrícula 10.235. Neste sentido a Nota de Devolução nº 4.859 (fl. 05), ao exigir o título de transmissão da área incorporada pelo imóvel confrontante.

Tem razão o Oficial à vista dos documentos apresentados nos autos, não merecendo qualquer reparo a rejeição da pretensão retificatória na via administrativa porque, efetivamente, a via retificatória é inadequada.

No requerimento formulado ao Registrador, a recorrente informou o seguinte: *"tem-se que as diferenças de áreas, do que registrado com a realidade dos fatos se dá, devido as alterações realizadas ao longo do tempo, as quais não foram devidamente registradas, inclusive a diferença alegada é de uma área a qual fora incorporada pelo imóvel de matrícula 10.235* (fl. 55).

Assim, nos termos do próprio requerimento formulado e dos documentos apresentados, especialmente a certidão da escritura pública de venda e compra (fls. 37/38), não se trataria de mera retificação de área, mas sim apuração de área remanescente em razão de transmissão de área ao imóvel incorporada ao imóvel da matrícula 10.236.

Ocorre que o título translativo da propriedade não foi levado ao registro, de modo que a matrícula 16.111 permanece com a descrição originária, **sem a averbação do desfalque da área transmitida**, e sob a titularidade de Sebastião Alves Terra e sua mulher Amelia Ozoria de Lima, alienantes da parcela do imóvel.

Assim, muito embora o critério fundamental a observar-se, portanto, não seja realmente o incremento ou redução da superfície do imóvel, o que se deve verificar, no caso concreto, é a correspondência entre o que agora se apura no curso da retificação e uma situação jurídica que,

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-68.2024.8.26.0577 e o código 1171049.*

subsistindo no plano do direito material (= no plano da causa para a aquisição do direito real), ainda está mal descrita nos assentos do registro de imóveis, o que se faz pelo exame dos títulos que sustentam registros envolvidos.

Essa verificação é feita ao se examinar se a retificação ocorre *intra muros*, quer dizer, se o imóvel está (1) precisamente localizado, não havendo dúvidas a este respeito, assim, como (2) identificado(s) seu(s) titular(es), (3) delimitado seus contornos, com a fixação de limites e divisas que (4) preservem, sem desfalque, os imóveis confrontantes e confinantes.

Tendo em vista tais premissas, conquanto a redução significativa de área não seja impeditivo para autorizar a retificação do registro, o procedimento de retificação previsto nos artigos 212 e 213 da Lei 6.015/73 não é a via retificatória adequada para corrigir descompasso entre a área de fato do imóvel, verificada após a alienação a terceiros, e aquela que constar no registro.

Em outros termos, no caso em exame, a alteração da descrição do imóvel deveu-se à alienação de parte dele a terceiro, por título translativo ainda não registrado. O erro que fundamenta a pretensão da parte não decorre da descrição tabular, isto é, por força do próprio título de domínio, mas da situação fática modificada ao longo do tempo, o que torna absolutamente inadequada a via retificatória.

Portanto, não se trata de descrição precária ou omissa da matrícula 16.111, mas de tentativa de retificação do registro para conformação do imóvel à situação de fato, sem que observado o necessário registro do título translativo de parcela do imóvel, pretensão que ofende os princípios da continuidade e da disponibilidade.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-68.2024.8.26.0577 e o código 1171049.*

Deste modo, porque não preenchidos os requisitos para retificação do registro nos termos do art. 212 da Lei 6.015/73, correto o entendimento do Oficial ao exigir o prévio registro do título translativo que importasse no destacamento de parte da área do imóvel da matrícula 16.111 para só então propiciar a retificação pretendida.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

*Sub censura.*

São Paulo, data registrada no sistema.

**MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES.**
**Juíza Assessora da Corregedoria**
Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-68.2024.8.26.0577 e o código 1171049.*

**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 21 de outubro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1000297-68.2024.8.26.0577**

**Vistos.**

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

**FRANCISCO LOUREIRO**

**Corregedor Geral da Justiça**

Assinatura Eletrônica



*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000297-68.2024.8.26.0577 e o código 1176339.*