CONCLUSÃO

Em 18 de março de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(230/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação de área – Requerimento instruído com planta do imóvel em que lançadas as manifestações de anuência do Município e todos os demais proprietários dos imóveis confrontantes – Aumento das medidas da frente e dos fundos e, portanto, da área total do imóvel que não impede a retificação – Eventual existência de sobra de área do loteamento decorrente da implantação de via pública com largura inferior à projetada, aventada pela Oficial de Registro de Imóveis, que não encontra respaldo na anuência com a retificação apresentada pelo Município – Elementos tabulares que não autorizam a recusa da retificação de área – Recurso provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por Josiane Ventura de Souza e Jailton Barbosa da Silva contra r. decisão da MM. Juíza Corregedora Permanente do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Birigui que manteve a recusa da averbação de retificação da matrícula nº 87.566 porque o aumento das medidas perimetrais e, portanto, da área total do imóvel pode ter como origem a sobra de área do loteamento decorrente da possível implantação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-13.2020.8.26.0077 e o código 2BC22D3.

de via de circulação com largura inferior à que foi projetada (fl. 67/68).

Os recorrentes alegaram, em suma, que os proprietários de todos os imóveis confrontantes e o Município de Birigui anuíram com a retificação. Asseveraram que não foi demonstrado o suposto avanço dos imóveis confrontantes sobre a Avenida Isaura Macarini Albani. Ademais, o imóvel de sua propriedade está situado a 21,29 metros de distância da esquina da referida avenida. Assim, eventual avanço sobre aquela via pública, se existente, foi promovido pelos imóveis confrontantes. Esse avanço, porém, não ocorreu porque as medidas dos lotes confrontantes são as previstas nos seus registros. Desse modo, a retificação não causará sobreposição de registros, ou invasão de área pública. Requereram o provimento do recurso para que seja averbada a retificação da área do imóvel de que são proprietários (fl. 72/78).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 91/92).

Opino.

Cuida-se de procedimento administrativo de retificação da área da matrícula nº 87.566 do Registro de Imóveis da Comarca de Birigui, relativa a parte do lote 22 da quadra 18 do Residencial Simões, para que passe a corresponder à descrição contida no memorial reproduzido a fl. 14 e 17 e nas plantas de fl. 12/13 e 18.

Conforme a matrícula nº 87.566, o imóvel tem frente para a Rua José Paludetto, está situado a 21,29 metros de distância da esquina com a Avenida Isaura Macarini Albani, e mede 5,00 metros na frente e nos fundos e 25,00 metros em ambos os lados, com área total de 125m².

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-13.2020.8.26.0077 e o código 2BC22D3.

Por sua vez, o memorial reproduzido a fl. 14 e 17 e as plantas de fl. 12/13 e 18, apresentadas com o requerimento de retificação de área, mostram que o imóvel está situado na Rua José Paludetto, distante 21,29 metros da esquina com a Avenida Isaura Macarini Albani, mede 8,45 metros na frente e nos fundos, 25,00 metros em suas laterais, e tem área total de 211,25m².

Segundo a Sra. Oficial de Registro de Imóveis, o aumento da área poderia ter origem no avanço dos imóveis confrontantes sobre a Avenida Isaura Macarini Albani que, por isso, teria largura de 10,00 metros que é inferior à largura de 14,00 metros prevista no projeto de loteamento, fato que possibilitou o aumento da largura do imóvel de propriedade da recorrente (fl. 1/5).

Porém, a fotografia da quadra 18 do Residencial Simões, apresentada pela Sra. Oficial de Registro de Imóveis a fl. 3, não indica as medidas perimetrais dos imóveis da quadra 18 que fazem frente para a Avenida Isaura Macarini Albani e as larguras com que as referidas avenida e quadra foram implantadas.

Além disso, na retificação de área será mantida a localização do imóvel como situado no lado ímpar da Rua José Paludetto, com início a 21,29 metros de distância da esquina com a Avenida Isaura Macarini Albani.

E o Município de Birigui apresentou a sua anuência com a retificação mediante adoção das medidas previstas na planta de fl. 18 que reproduz o memorial descritivo e, portanto, também indica que o imóvel tem início a 21,29 metros de distância da esquina da Rua José Paludetto

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-13.2020.8.26.0077 e o código 2BC22D3.

com a Avenida Isaura Macarini Albani.

Prevalece, diante disso, a presunção de que a retificação de área será promovida "intra muros" tabulares, ou seja, conforme os limites comportados pela matrícula nº 87.566 e pelos registros dos imóveis e das vias públicas confrontantes, sem importar na invasão das áreas dos imóveis confinantes que decorrem de suas respectivas matrículas e da área de via pública prevista para o loteamento.

Essa conclusão não é alterada pelo aumento da área total do imóvel porque é consequência da alteração das medidas perimetrais da frente e dos fundos.

Por fim, o conceito de retificação "intra muros" não implica na impossibilidade de aumento ou diminuição da área total do imóvel e de suas medidas perimetrais, mas no respeito aos limites tabulares que pode comportar, razão pela qual o aumento da área total e a alteração das medidas perimetrais não impedem a retificação administrativa. Nesse sentido foi o r. parecer apresentado MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Jomar Juarez Amorim, no Processo CG nº 2010/58945, acolhido pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Antonio Carlos Munhoz Soares, j. 05.08.2010:

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS - Retificação consensual – Aumento de área - Anuência dos confrontantes - Alteração da forma do polígono - Possibilidade de identificar a nova descrição com o imóvel objeto da matrícula - Interpretação do Provimento CG nº 2/2005 - Recurso provido*".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-13.2020.8.26.0077 e o código 2BC22D3.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que seja dado provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 15 de julho de 2021.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-13.2020.8.26.0077 e o código 2BC22D3.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1001813-13.2020.8.26.0077

CONCLUSÃO

Em 15 de julho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto, e dou provimento ao recurso para afastar a recusa da averbação da retificação da área do imóvel objeto da matrícula nº 87.566 do Registro de Imóveis da Comarca de Birigui mediante adoção da descrição contida no memorial reproduzido a fl. 14 e 17 e nas plantas de fl. 12/13 e 18.

Oportunamente, restituam-se os autos à Vara de origem.

Intimem-se.

São Paulo, 15 de julho de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001813-13.2020.8.26.0077 e o código 2BB8DBD.