(115/2025-E)

EMENTA: Direito Administrativo. Apelação. Retificação de Registro Imobiliário. Recurso improvido.

I. **Caso em Exame**

1. Apelação interposta por Município contra sentença que rejeitou sua impugnação e determinou a continuidade do procedimento de retificação administrativa em serventia imobiliária. O pedido de retificação visa incluir a área total de imóvel na matrícula respectiva, sem alteração das medidas perimetrais.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se a retificação do registro imobiliário, que não altera medidas perimetrais ou a configuração física do imóvel, requer anuência do Município.

III. **Razões de Decidir**

3. A retificação não implica aumento de área ou alteração de medidas perimetrais, sendo desnecessária a anuência do Município, conforme as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ).

4. Não há comprovação de invasão de área pública que justifique a exigência feita pela municipalidade de corte de três metros na esquina em que o bem se localiza.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010390-69.2024.8.26.0196 e o código 1280D88.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso improvido.

Tese de julgamento: 1. A retificação de registro imobiliário que não altera medidas perimetrais ou a configuração física do imóvel não requer anuência municipal. 2. O acolhimento de impugnação apresentada pelo Município depende da existência de indícios mínimos de invasão de área pública.

Legislação Citada:

- Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta pelo Município de Franca contra a r. sentença de fls. 196/197, que rejeitou a impugnação apresentada pelo recorrente e determinou a continuidade do procedimento de retificação administrativa em trâmite perante o 2º Registro de Imóveis e Anexos de Franca.

Sustenta o recorrente, em resumo, que sua impugnação não pode ser tida como infundada; que a preservação "*do corte de esquina de 3,00 metros*" (fls. 209) visa garantir a visibilidade aos motoristas e pedestres; que o município tem obrigação de zelar pela segurança viária e pela correta ocupação do solo. Pede, ao final, o provimento do recurso interposto (fls. 205/213).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010390-69.2024.8.26.0196 e o código 1280D88.

O Oficial apresentou contrarrazões (fls. 216/225).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 239/241).

Por meio da r. decisão de fls. 244/245, o feito foi redistribuído do C. Conselho Superior da Magistratura para esta Corregedoria Geral de Justiça.

É o relatório.

Inicialmente, considerando que a parte recorrida busca a retificação administrativa de imóvel, ato a ser inscrito por meio de averbação, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Glaucia Maria Chieregato e José Roberto Braga apresentaram no Registro de Imóveis e Anexos de Franca requerimento de retificação de registro imobiliário relativo à matrícula nº 3.851, que descreve as medidas perimetrais do imóvel, mas não expõe a sua área total (fls. 7/17). Pretendem os interessados, com base em memorial descritivo apresentado (fls. 30/31), que passe a constar na matrícula do bem sua área total (276,94m² - cf. fls. 4/6).

O Município, forte no argumento de que a retificação não respeitou corte de três metros na esquina em que o imóvel se localiza, requereu a rejeição do pedido retificatório.

Afastada a pretensão do Município de Franca pelo Oficial e pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da unidade, sobreveio o presente recurso.

E a r. sentença, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, deve ser integralmente mantida.

A rigor, nos termos das NSCGJ, a concordância do Município sequer seria necessária no caso em análise, em que se busca

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010390-69.2024.8.26.0196 e o código 1280D88.

mera inserção de medida de área em matrícula de imóvel urbano devidamente consolidado. Sobre o tema, preceitua a nota ao item 136.10 do Capítulo XX das NSCGJ:

> *NOTA - A manifestação de anuência ou a notificação do Município será desnecessária quando o imóvel urbano estiver voltado somente para rua ou avenida oficial e a retificação não importar em aumento de área ou de medida perimetral, ou em alteração da configuração física do imóvel, que possam fazê-lo avançar sobre o bem municipal de uso comum do povo. Se, no entanto, o imóvel retificando confrontar com rodovias ou estradas abertas à circulação pública, é obrigatória a manifestação do titular desta para que seja verificado o respeito à faixa de domínio.*

Ressalte-se, nesse ponto, que as medidas perimetrais do bem que constam na matrícula objeto de retificação (matrícula nº 3.851 - fls. 7) e no memorial descritivo apresentado pelos interessados (fls. 30/31) são exatamente iguais (16,2 metros de frente; 10 metros de fundo; e 21,2 metros de um lado; e 22 metros do outro lado).

Desse modo, em se tratando de retificação de imóvel urbano, voltado somente para vias públicas oficiais, que não implica aumento de área, alteração de medida perimetral nem modificação de sua configuração física, não havia sequer necessidade de anuência do Município de Franca.

Mas não é só.

Como ressaltado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da unidade, não há nos autos documento que comprove invasão de área pública a justificar o corte de três metros na esquina da via pública exigido

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010390-69.2024.8.26.0196 e o código 1280D88.

pela municipalidade. Trata-se de imóvel integrante de parcelamento antigo devidamente consolidado e aprovado com base na legislação vigente à época.

E por mais que se alegue a necessidade de preservação da segurança viária, não é dado ao Município condicionar sua concordância com pleito retificatório inteiramente intramuros à transferência ao domínio público de propriedade indiscutivelmente particular.

Se não bastasse tudo o que foi dito, a área do bem cuja inserção os interessados pretendem coincide exatamente com a área que consta no cadastro fiscal imobiliário da Prefeitura (276,94 m² - cf. fls. 26 e 30).

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração 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.

CARLOS HENRIQUE ANDRÉ LISBOA

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010390-69.2024.8.26.0196 e o código 1280D88.

CONCLUSÃO

Em 24 de março de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1010390-69.2024.8.26.0196

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor 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 1010390-69.2024.8.26.0196 e o código 12816A2.