C O N C L U S Ã O

Em 15 de janeiro de 2020, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(97/2020-E)

Apelação – Recebimento como Recurso Administrativo - Registro de Imóveis – Procedimento Administrativo de retificação de área – Transcrições – Área de 3.037m² objeto de desapropriação não registrada - Existência de outros destaques das transcrições originais não registrados – Imprescindibilidade da apuração integral de todos os destaques sofridos nas referidas transcrições – Insuficiência do trabalho pericial parcial – Ofensa ao princípio da especialidade objetiva – Descrição da área em retificação que atinge a área de matrícula aberta posteriormente, indicando pretensão implícita de cancelamento por nulidade – Impossibilidade de reconhecimento administrativo de nulidade de matrícula por ofensa ao direito de propriedade dos autores do pedido de retificação – Necessidade de ação judicial – Recurso a que se nega provimento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de pedido de retificação de área formulado pelos Espólios de Maria Emília Cardoso de Magalhães Mexia Santos, Paulo da Costa Menano e Emília dos Santos Menano e Pompeu Augusto dos Santos, referente ao imóvel objeto das transcrições nºs 29.161, 496 e 13.936, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

A Companhia Docas do Estado de São Paulo, devidamente citada, manifestou-se a fl. 590/592. Em suma, discordou da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028275-10.2009.8.26.0562 e o código R90000000077V.

área dita como retificanda, uma vez englobar área de sua propriedade, requerendo, assim, a produção de prova pericial.

A União manifestou-se a fl. 664/667, aduzindo que o imóvel em tela abrange terrenos de marinha e que tem interesse no feito, requerendo, pois, sua suspensão e remessa dos autos a uma das Varas Federais, o que restou indeferido a fl. 681/683.

A Prodesan – Progresso e Desenvolvimento de Santos S/A manifestou-se a fl. 703/704 pelo desinteresse, em face do que, no ponto, restou extinto o feito sem julgamento do mérito (fl. 907).

Regularmente citado, o Município de Santos manifestou interesse no feito (fl. 838).

Determinada a realização de perícia, sobreveio o laudo pericial de fl. 922/956.

A Companhia Docas do Estado de São Paulo manifestou concordância com o laudo pericial de fl. 922/956 (fl. 1013).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028275-10.2009.8.26.0562 e o código R90000000077V.

O Perito apresentou esclarecimentos a fl. 1025/1028, 1071/1073 e 1247/1250.

A União manifestou-se a fl. 1040/1057 acostando aos autos o laudo de seu assistente técnico.

Sobre os trabalhos periciais, o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos manifestou-se a fl. 1083/1085, 1121/1122 e 1262/1264.

Determinada a realização de novo trabalho pericial complementar, os recorrentes insurgiram-se quanto à estimativa de honorários apresentada.

O Promotor de Justiça manifestou-se pela improcedência do pedido (fl. 1285/1288).

Por meio da sentença de fl. 1304/1311 julgou-se improcedente o pedido, fundamentando-se na necessidade de apuração da área remanescente das transcrições nºs 29.161, 496 e 13.936, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, não sendo possível proceder a retificação por impossibilidade de aferição da área

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028275-10.2009.8.26.0562 e o código R90000000077V.

remanescente retificanda.

Inconformados, os recorrentes interpuseram Apelação (fl. 1319/1329). Sustentaram, em suma, que, após desapropriação promovida pela antiga Companhia Docas de Santos, ficaram com uma área de 6.300 m² do total inicial de 9.337m². Aduziram, no mais, que a matrícula n.º 3.366 teria ofendido o princípio da continuidade; as áreas remanescentes não precisam ser alvo de perícia; a descrição do laudo pericial apresentado é suficiente à procedência do pedido, em observância ao princípio da especialidade; imprescindível apenas a manifestação dos confrontantes da área objeto do pleito; houve concordância da Companhia Docas de Santos com o trabalho pericial, pugnando, ao final, pelo provimento do recurso.

Sobrevieram contrarrazões da Companhia Docas do Estado de São Paulo – CODESP (fl. 1340/1344).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo desprovimento do recurso (fl. 1352/1355).

É o relatório.

Opino.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028275-10.2009.8.26.0562 e o código R90000000077V.

De proêmio, consigno que, apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente, cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Diante disso, passo à sua análise.

É dos autos que os requerentes adquiriram por força das transcrições n.ºs 29.161, 496 e 13.936 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Santos o imóvel objeto da presente retificação.

Em face de ação de desapropriação ajuizada pela antiga Companhia Docas de Santos, que tramitou perante a 1ª Vara Federal da Comarca de Santos (autos do processo n.º 00.0009642-30), julgada procedente, desmembrou-se área de 3.037m².

Pretendem, pois, os recorrentes a regularização em registro de parte do remanescente.

Ocorre que a desapropriação em tela não foi registrada, restando, assim, a área de 3.037m² como remanescente das

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028275-10.2009.8.26.0562 e o código R90000000077V.

transcrições n.º 29.161, 496 e 13.936. A ausência do registro de uma alienação forçada ao Poder Público impede que se vislumbre, concretamente, o destaque feito na área inicial das transcrições cuja área se busca retificar, ao exigir a apuração da área restante de tais imóveis com a averbação da desapropriação, retirando-se das transcrições a área desapropriada pela Companhia Docas de Santos.

Além disso, observa-se a existência de outros destaques não registrados nas referidas transcrições.

As matrículas nºs 19.837, 19.839, 19.840, 19.841, 19.842, 19.843, 29.897, 29.898, 29.899, 31.125 e 52.919, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, tiveram origem parcial em algumas das transcrições que se busca retificar, além de diversas outras, sem que se tenha, nestas, correta e suficiente indicação do destaque.

Ou seja, não é possível, sem a apuração de todos os destaques parciais decorrentes da abertura de tais matrículas, a verificação de existência ou não de área remanescente nas transcrições nºs 29.161, 496 e 13.936, e, se existente, em que proporção manteve-se a propriedade remanescente dos recorrentes.

Disto decorre ser imprescindível a apuração integral

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028275-10.2009.8.26.0562 e o código R90000000077V.

de todos os destaques sofridos nas referidas transcrições, afigurando-se insuficiente, à luz do princípio da especialidade objetiva, os trabalhos periciais parciais constantes dos autos. É que estes, objetivamente, ou indicam situação alternativa a impedir a simples retificação, ante a inclusão da área da matrícula 3.366, de propriedade de Stolt Terminais Ltda, na área retificanda, tocando área de terreno de marinha com interesse da União, ou não, com o afastamento do interesse da União e, ao mesmo tempo, reduzindo a área retificanda pela exclusão da propriedade de terceiros.

Ao mesmo tempo, os laudos periciais se limitam à área pretendida à retificação pelos recorrentes, mas não indicam segurança de que tal área, ante os sucessivos destaques sofridos e não considerados na planta e descrição apresentada na inicial, permanece compatível com a propriedade descrita nas transcrições.

Ou seja, não há segurança de que a área que se busca retificar ainda sobra na área das transcrições nºs 29.161, 496 e 13.936, pela ausência de segura descrição dos destaques sofridos.

Para Afrânio de Carvalho, o princípio da especialidade do imóvel significa sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028275-10.2009.8.26.0562 e o código R90000000077V.

qualquer outro (Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6015/73, 2ª edição, Rio de Janeiro, 1977, p. 219).

Nesta senda, importante destacar a resposta do *Expert* do Juízo ao quesito n.º 3 com a seguinte redação: *"descrever a área objeto do pedido, com suas confrontações após a exclusão da área expropriada (fl. 934)"*:

> *"Resposta: Prejudicada vez que da área original, além da exclusão da desapropriação faz-se necessária a exclusão da área da Stolt que faz parte da matrícula 3366."*

Faz-se, assim, necessária a precisa delimitação da localização da área retificanda e das demais áreas já desmembradas das transcrições n.º 29.161, 496 e 13.936, demonstrando-se o esgotamento das mesmas e a ausência de não sobreposição de áreas, o que não se tem, por ora, a partir dos elementos constantes dos autos.

Afigura-se indispensável a coincidência da situação fática com a verdade registrada.

Nestes moldes, assiste razão ao Oficial ao afirmar que:

"verificado os autos e suas peculiaridades, não há

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028275-10.2009.8.26.0562 e o código R90000000077V.

como visualizar descrição compatível com a parcela a ser apurada, uma vez que, conforme já afirmamos às fls. 567 e 1084, o interessado deverá apurar o remanescente das transcrições 29.161, 496 e 13.936 destaque por destaque, até que se configure o remanescente registral do imóvel, e não somente a área que o autor deseja que o remanesça do todo".

O segundo fundamento para o não provimento do recurso está no fato de haver, no pedido de retificação dos recorrentes, implícita pretensão de reconhecimento de nulidade da matrícula n.º 3.366, por haver ofensa ao princípio da continuidade registral.

É dos laudos periciais, confrontados com a descrição inicial do imóvel feita pelos recorrentes, que parte do imóvel resultante das transcrições nºs 29.161, 496 e 13.936, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, aparentemente foi alienado por transcrições anteriores para antecessores da Stolt Terminais Ltda, o que se vê da filiação da matrícula nº 3.366. Esta, segundo documentos de fl. 1.087/1.092, teve origem nas transcrições nºs 6.491, 11.881, 16.571, 19.174, 7.527, 8.628 e 8.715, que indicam alienação, a partir do ano de 1.902, dos lotes 19, 20, 25, 26 e 32 que compunham o complexo industrial da Alemoa, na área do Porto de Santos.

E, como tais alienações de lotes ocorreram antes da existência de regramentos a respeito de loteamentos urbanos, houve

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028275-10.2009.8.26.0562 e o código R90000000077V.

aquisição em conjunto com os lotes das ruas divisórias, consideradas propriedades privadas, incluindo-se, aí, parte da área descrita pelos recorrentes.

Se, como afirmam os recorrentes à fl. 987, houve eventual anexação indevida de área pela Stolt para fins de abertura da matrícula nº 3.366, por conta do retorno de parte da propriedade doada para a Estrada de Ferro São Paulo - Jundiaí aos doadores, conforme averbação nº 2 da transcrição nº 17.325, é questão que não pode ser conhecida e decidida em esfera administrativa. Ou seja, se o pressuposto de fato para a retificação é a anulação de parte da matrícula nº 3.366, não há que se falar em retificação administrativa.

Os próprios recorrentes afirmam, em suas razões de recurso, que o imóvel objeto da matrícula nº 3.366, de propriedade de Stolt Terminais Ltda, teria sido registrado com ofensa ao princípio da continuidade, pois abarcou área pertencente aos recorrentes, integrante do restante dos imóveis objetos das transcrições nºs 29.161, 496 e 13.936, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Ora, se o próprio pedido de retificação parte da irregularidade na formação da matrícula nº 3.366, pois teria abarcado área que os recorrentes buscam ver retificada como parte de imóvel que lhes pertence, não há como se aceitar o processamento administrativo do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028275-10.2009.8.26.0562 e o código R90000000077V.

pedido, pois o mesmo contém, ainda que implicitamente, pedido de desconstituição do domínio e anulação da matrícula que teria sido aberta irregularmente. E tais pretensões, por ultrapassarem os limites da retificação administrativa de área, sem nenhuma eficácia anulatória ou desconstitutiva sobre direitos dominiais de terceiros, confrontantes ou não, devem necessariamente ser deduzidas através de processo judicial regular.

Destaque-se, no mais, que a aprovação do desdobro pela Municipalidade não vincula o Oficial do Registro de Imóveis na qualificação do título, porquanto diferentes são os requisitos em ambas as esferas administrativas.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação interposta pelos recorrentes seja recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo e, a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2020.

LETICIA FRAGA BENITEZ

Juíza Assessora da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028275-10.2009.8.26.0562 e o código R90000000077V.

Recurso Administrativo nº 0028275-10.2009.8.26.0562

C O N C L U S Ã O

Em 05 de março de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

São Paulo, 05 de março de 2020.

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 0028275-10.2009.8.26.0562 e o código R90000000077Y.