

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1018379-53.2024.8.26.0576

(541/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA. CORREGEDORIA PERMANENTE. INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL. SENTENÇA FUNDAMENTADA NA INEXISTÊNCIA DE ERRO DE REGISTRO E NA EXISTÊNCIA DE AUMENTO EXPRESSIVO DA ÁREA A EXIGIR OUTRA MODALIDADE DE AÇÃO. REMESSA ÀS VIAS ORDINÁRIAS APENAS APÓS REGULAR PROCESSAMENTO DA VIA ADMINISTRATIVA. EXTINÇÃO ANULADA PARA AUTORIZAR O PROSSEGUIMENTO DO PEDIDO COM NOTIFICAÇÃO NA FORMA DA LEI 6.015/73 E MELHOR ESTUDO DOS TÍTULOS. RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por [redacted] **e outros** em face da r.sentença de fls. 83/87, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto, que, em procedimento de retificação de registro imobiliário proposto com fulcro nos artigos 212 e 213 da Lei 6.015/73, indeferiu a petição inicial e julgou extinto

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 1018379-53.2024.8.26.0576 e o código 1109073.

o processo de retificação de área do imóvel objeto da matrícula 218.335, com fundamento na inadequação da via eleita.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando ter sido prematura a extinção do feito, a fim de ser preservada a via administrativa eleita. Assinala que o entendimento do Registrador de que teria havido acréscimo de área parte de mera suposição, sem amparo legal, mostrando-se desacertada a sentença que sequer oportunizou a manifestação dos confrontantes e interessados. Assinala que a retificação é *intra muros*, que se pretende apenas a correção de equívoco por ocasião da abertura de matrícula junto ao Registrador Imobiliário, o que poderá ser provado no curso do procedimento. Alega, por fim, que o ato pretendido é de averbação, de modo que não houve intenção de prorrogar o prazo da prenotação de forma indevida ou garantir prioridade no registro, o que afasta qualquer má-fé da parte (fls. 100/112).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 117/118).

Opino.

O recurso comporta provimento, para o fim de anular a sentença e determinar o prosseguimento do pedido de retificação de registro perante a Corregedoria Permanente, tal como formulado pelo interessado.

É dos autos que a parte apresentou ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto requerimento buscando a retificação administrativa dos dados descritivos do imóvel objeto da matrícula 218.335. O requerimento foi objeto de prenotação sob nº 608.536, recebendo a seguinte nota devolutiva (fls. 30/31):

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 1018379-53.2024.8.26.0576 e o código 1109073.

"1. A presente retificação cumulada com unificação dos imóveis de matrículas nº 202.004 e 202.005 já foi objeto de análise pela prenotação nº 601.629.

Da sua análise, em linhas gerais, foi solicitada demonstração e comprovação quanto ao erro que houve no registro do loteamento aprovado pela municipalidade dos lotes em questão, tendo em vista as divergências de áreas superficiais e consequente configuração geométrica dos lotes retificandos e unificandos.

Esta análise foi complementada com informações adicionais sobre os trabalhos técnicos para suas correções, caso pudesse ser dada continuidade à retificação.

Há agora esclarecimento técnico feito pelo responsável pelo levantamento onde conclui "... que as medidas que excedem as da) matrícula, foram provocadas por sobras na implantação do loteamento..."

Verifica-se, portanto, que realmente não houve erro no registro que poderia ser corrigido por retificação administrativa de área com base no artigo 213, inciso II da lei 6.015/73, mas o que se pretende é anexação de área que sobrou do loteamento aos registros dos lotes, situação que deve ser obtida por meio próprio que não é ***a retificação administrativa de área****.*

Diante disso, a retificação também é indeferida com base no item 123.6, Nota, Capitulo XX das Normas Extrajudiciais

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 1018379-53.2024.8.26.0576 e o código 1109073.

da Corregedoria Geral de Justiça de SP, pois não é possível verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta e memorial descritivo."

Como se vê, em razão do posicionamento do Registrador, não houve notificação dos interessados e das Fazendas Públicas, encerrou-se o expediente, cancelada automaticamente a prenotação, com cessação de sua eficácia.

Em razão disso, em novo requerimento que não guardou dependência com aquele feito perante o Oficial, os interessados buscaram a via administrativa perante a Corregedoria Permanente, pretendendo fosse processado o requerimento de retificação de área do imóvel objeto da matrícula 218.335, como determinam os artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos, postulando a realização das notificações determinadas em lei e realização de prova pericial, se o caso.

E nada impedia que, feito o requerimento perante a Serventia sem regular processamento, a parte renovasse o pedido, agora perante a Corregedoria Permanente, de forma originária, inexistindo preclusão ou coisa julgada em matéria administrativa a autorizar a aplicação do entendimento exposto na sentença.

Afinal, e para o que é de interesse deste recurso, a parte recorrente sempre afirmou e reafirmou que a retificação de área pleiteada, tendo por objeto o imóvel da matrícula 218.335, é *intramuros*, sem qualquer modificação de medidas que já existiam desde a origem do loteamento, que as divisas do prédio sempre observaram as medidas reais, sem interferência com os confrontantes. Requereu-se a notificação dos confrontantes e Município de São José do Rio Preto, nos termos da lei e conforme apresentado no trabalho técnico que embasou o pedido.

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 1018379-53.2024.8.26.0576 e o código 1109073.

À luz deste requerimento, o decreto de extinção realmente não pode prevalecer.

A retificação administrativa pode ser feita perante o oficial registrador ou por meio de procedimento judicial (art. 212 da Lei 6.015/73):

> "*Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art.213,* ***facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.***"
>
> *Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada."*

As hipóteses de retificação previstas no artigo 213 da Lei de Registros Públicos são as seguintes:

> *"Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:*
>
> *I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:*
>
> *a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;*
>
> *b) indicação ou atualização de confrontação;*
>
> *c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;*

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 1018379-53.2024.8.26.0576 e o código 1109073.

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

*§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o **caput** do art. 225, o oficial averbará a retificação.*

...

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a

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 1018379-53.2024.8.26.0576 e o código 1109073.

retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação."

No caso em análise, respeitado o entendimento do MM. Juiz prolator da sentença, o indeferimento da inicial mostrou-se prematuro, pois não poderia ocorrer sob o fundamento de que o acréscimo de área indicada, por si só, seria suficiente para concluir pelo prejuízo causado a terceiro, pela retificação "*extra muros*", ou mesmo que se trata de modo de aquisição de propriedade, na medida em que imprescindível seguir o procedimento previsto em lei, e, somente a final, decidir a respeito da possibilidade ou não de retificação.

De mais a mais, o que importa considerar, paralelamente à questão a respeito do acréscimo de área, é o estudo dos títulos dominiais dos imóveis vizinhos e pesquisa junto ao oficial de registro de imóveis, a fim de dirimir dúvida quanto à origem do aumento expressivo da área do lote, se decorrente de mero erro do registro ou de sobreposição a registros de vizinhos em confronto com o registro.

Não se questiona ser possível, é certo, que ao final do procedimento administrativo reste inviabilizada a retificação de registro, não havendo garantia de êxito aos interessados no prosseguimento da retificação administrativa. No entanto, tal conclusão há de ser tomada após cumpridas as formalidades do devido processo administrativo referentes às notificações previstas na Lei 6.015/73, direito que foi suprimido com o indeferimento da inicial.

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 1018379-53.2024.8.26.0576 e o código 1109073.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso para anular a sentença e determinar o retorno do processo à instância originária para prosseguimento em seus ulteriores termos.

Sub censura.

São Paulo, 30 de agosto de 2024.

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 1018379-53.2024.8.26.0576 e o código 1109073.

CONCLUSÃO

Em 03 de setembro 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 1018379-53.2024.8.26.0576

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso para anular a sentença e **determinar** o retorno do processo à instância originária para prosseguimento em seus ulteriores termos.

Publique-se.

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 1018379-53.2024.8.26.0576 e o código 110F62C.