PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1008899-20.2023.8.26.0048

(347/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação administrativa – Impugnação rejeitada pelo Juiz Corregedor Permanente – Alegação de confrontante de aquisição de imóvel com metragem superior – Preservação integral da área do imóvel de propriedade do confrontante reconhecida em ação de usucapião – Ausência de interferência – Discussão acerca da natureza da alienação (*ad corpus* ou *ad mensuram*) que não pode ser travada nesta via administrativa – Referida discussão, de resto, não tem reflexos no registro imobiliário, pois se limita ao campo obrigacional, levando ao abatimento do preço ou redibição da venda – Sentença mantida – Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

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 1008899-20.2023.8.26.0048 e o código 104BD76.

Trata-se de apelação interposta por Paulo Zimichut e Eliane Aparecida Bartolomeu de Oliveira Zimichut contra a r. sentença de fls. 189/191, que rejeitou a impugnação apresentada pelos recorrentes e determinou a continuidade do procedimento de retificação administrativa em trâmite perante o Registro de Imóveis de Atibaia.

Sustentam os recorrentes, em resumo, que adquiriram dos proprietários do imóvel objeto de retificação um terreno de 5.000m², que, de acordo com levantamento topográfico, tem apenas 4.870,82m². Dizem que estão sendo prejudicados pela retificação pleiteada, a qual pedem que seja indeferida (fls. 200/207).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 233/236).

Por meio da r. decisão de fls. 238/239, o feito foi redistribuído do C. Conselho Superior da Magistratura para esta Corregedoria Geral de Justiça.

Os proprietários do imóvel cujo registro é objeto de retificação foram intimados, mas não apresentaram contrarrazões (fls. 254 e 270).

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.

Os recorrentes, por meio de processo de usucapião (autos nº 0010866-06.2012.8.26.0048), adquiriram a propriedade imóvel que faz

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 1008899-20.2023.8.26.0048 e o código 104BD76.

divisa com aquele que é objeto da presente retificação (matrícula nº 2.109 do Registro de Imóveis de Atibaia). Na qualidade de confrontantes, alegando que adquiriram imóvel com 5.000m² de área – e não com 4.870,82m² –, os recorrentes pedem o indeferimento da retificação, com a reforma da r. sentença de fls. 189/191.

A sentença, porém, deve ser integralmente preservada.

Isso porque, como destacado pelo escrevente autorizado que subscreveu a manifestação de fls. 154/156, durante o processo de usucapião, após a juntada de planta e memorial descritivo do imóvel cuja declaração de domínio pretendiam, os recorrentes corrigiram a área do bem para 4.870,82m² (fls. 212/217 do processo nº 0010866-06.2012.8.26.0048), ou seja, mesma área considerada na presente retificação.

O processo de usucapião prosseguiu e a r. sentença prolatada, que transitou em julgado em 10 de junho de 2016 (fls. 351 do processo nº 0010866-06.2012.8.26.0048), declarou o domínio dos ora recorrentes em relação ao imóvel com área de 4.870,82m² (fls. 332/336 do processo nº 0010866-06.2012.8.26.0048).

É certo que a posse dos recorrentes tem origem em contrato particular, firmado em 17 de outubro de 1985, que descreve o imóvel com 5.000m² de área (fls. 3 do processo nº 0010866-06.2012.8.26.0048). Ainda assim, há quase dez anos os recorrentes sabem que a área descrita no contrato é ligeiramente superior àquela encontrada *in loco.*

Nota-se, dessa maneira, que a situação está consolidada há anos, não podendo os recorrentes, com base em contrato particular firmado há quase quatro décadas, impugnar retificação que aparentemente

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 1008899-20.2023.8.26.0048 e o código 104BD76.

não causa interferência em nenhum de seus confrontantes.

Por fim, embora a venda seja antiga (1985) e a diferença de metragem seja inferior a um vigésimo da área total[1], caso pretendam discutir a natureza da alienação efetuada (venda *ad mensuram* ou venda *ad corpus*), deverão os recorrentes se valer da via judicial.

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

[1] *Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.*
§ 1º Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.
§ 2º Se em vez de falta houver excesso, e o vendedor provar que tinha motivos para ignorar a medida exata da área vendida, caberá ao comprador, à sua escolha, completar o valor correspondente ao preço ou devolver o excesso.
§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda ad corpus .

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 1008899-20.2023.8.26.0048 e o código 104BD76.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 13 de junho de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1008899-20.2023.8.26.0048

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 1008899-20.2023.8.26.0048 e o código 104E4C5.