(98/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO DE ÁREA – APURAÇÃO DE REMANESCENTE – ÁREA OBJETO DE DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL – AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE QUE O REGISTRO EM QUESTÃO COMPORTA A ÁREA APRESENTADA NA PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO SEM SE SOBREPOR À ÁREA DESAPROPRIADA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso interposto por **COMERCIAL AGRÍCOLA E ADMINISTRADORA MORIANO LTDA.** em face da r. sentença de fls. 255/256 que julgou improcedente o pedido de providências de retificação da área descrita na matrícula n.º 15.693 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Barueri.

Em suma, sustenta a recorrente que foi realizada a medição do imóvel, encontrando-se área remanescente de 8.629,41m². A desapropriação contém descrições precárias, em especial a matrícula da desapropriação cujo ponto inicial era localizado na margem do Córrego Gupê, canalizado pela PM/Barueri quando da implantação do prolongamento da Av. Itaquiti. Inexiste qualquer evidência de invasão de via pública (fls. 273/298).

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 1017588-61.2021.8.26.0068 e o código D8B7C5.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo desprovimento do recurso (fls. 307/309).

É o relatório.

Opino.

A hipótese versa sobre requerimento de retificação administrativa de registro imobiliário, fundado no art. 213, II, da Lei n.º 6.015/1973, por intermédio do qual pretende a recorrente a retificação de área remanescente do imóvel objeto da matrícula n.º 15.693 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Barueri.

A recorrente é proprietária de todos os imóveis confrontantes, de modo que somente o Município de Barueri foi notificado e impugnou o pedido, alegando que há pontos não demonstrados no levantamento planimétrico, além de ressaltar que determinado segmento é em curva e não em linha reta.

O processo foi encaminhado ao engenheiro Márcio Roberto Knoeller, que presta assessoria ao Registrador, sugerindo o profissional que fosse revisado o levantamento planimétrico para dele constar as coordenadas georreferenciadas pelo SIRGAS 2000, com o que discordou a apelante.

A impugnação não foi considerada fundada, mas o procedimento, nos termos do subitem 136.6 do Cap. XX das NSCGJ, foi indeferido pelo Oficial porque a recorrente não justificou o considerável aumento de área do imóvel, mesmo com a desapropriação parcial, não demonstrando se tratar de retificação "intra muros".

Interposto o pedido de providências, foi julgado improcedente nos termos da r. sentença recorrida.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência,

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 1017588-61.2021.8.26.0068 e o código D8B7C5.

não comporta provimento.

O imóvel da matrícula n.º 15.693 objeto do pedido de retificação tem a seguinte descrição (fls. 79/83):

> *"UM TERRENO URBANO designado Área B-1, situado no Sítio Gupê, nesta cidade e Comarca de Barueri, com as seguintes divisas e confrontações: Seu ponto inicial "B" está cravado no Km 29 + 547,65 metros, em uma reta perpendicular à Rodovia em uma distância da divisa da cerca do D.E.R. de 274,84 metros e seguindo o mesmo alinhamento na distância de 20,10 metros, até a estaca "1", confrontando com terras do espólio de Mario Freire de Carvalho Audrá e defletindo à esquerda 90º na distância de 100,00 metros, até a estaca "2" e defletindo à direita 90º na distância de 94,90 metros, até a estaca "3", confrontando com terras de Paulo Valiengo e defletindo à esquerda por uma linha na distância de 29,00 metros, até a estaca "4" e defletindo à direita em uma linha curva na distância de 46,25 metros, até a estaca "5" e confrontando com terras de Paulo Valiengo e defletindo à esquerda em uma linha perpendicular à Rodovia, na distância de 68,96 metros, até a estaca "E", confrontando com terras da Indústria e Comércio Ipiranga S/A, defletindo à esquerda 90º na distância de 54,65 metros, até a estaca "D" e defletindo à direita 90° na distância de 39,04 metros até a estaca "C" e defletindo à esquerda 90º na distância de 120,00 metros, até a estaca inicial "B", encerrando a área de* ***8.000,00 m2.****"*

Como se vê da Av. 10/M. 15.693 parte do imóvel, com **2.017,80m2**, foi desmembrada e matriculada sob n.º 102.379, em virtude de desapropriação levada a efeito pelo Município de Barueri (fls. 82), cuja finalidade foi o prolongamento da Avenida Itaquiti, atual Avenida Prefeito João Vilallobo Quero, conforme

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 1017588-61.2021.8.26.0068 e o código D8B7C5.

Decreto de Desapropriação n.º 1893/1986.

O objetivo da pretendida retificação é, pois, a apuração do remanescente do imóvel.

No trabalho técnico apresentado para a pretendida retificação consta área total de 8.629,41 m² (fls. 109/111).

Na retificação do registro o aumento de área não é, de *per si*, óbice peremptório à pretensão de retificar.

É o que esta Corregedoria Geral da Justiça já teve a recente ocasião de reafirmar:

> *"...tenha-se que não há limites objetivos previstos na lei para eventual aumento de área por conta da realização da retificação imobiliária, desde que respeitados os limites geodésicos do imóvel em questão. É que os arts. 212 e 213, da Lei nº 6.015/1973, não estabelecem limites objetivos para a retificação do registro, considerando-se sua função de garantir que este espelha a realidade de fato do imóvel."* (Recurso Administrativo 1002561-48.2019.8.26.0152, j. 23.1.2020, DJe 30.1.2020, cad. 1 – adm., p. 13; cf. também Rec. Adm. 1011754-07.2019.8.26.0405, j. 16.4.2020, DJe 13.5.2020, cad. 1 – adm., p. 12).

E, de resto, a lição é antiga:

> *"É curial para a segurança do sistema de registro de propriedade imobiliária evitar que a retificação com aumento de área enseje aquisição irregular. Daí o entendimento de que somente a retificação intra muros – nos limites do título causal – é legítima. E "retificação intra muros não é retificação de imóvel murado em todo seu perímetro, mas sim retificação interna (não externa), ou seja, dentro das divisas tituladas e, por isso, nas forças do próprio título de domínio (não além 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 1017588-61.2021.8.26.0068 e o código D8B7C5.

> *forças do título)" (Processo CG nº 141/2006). Porém, não há relação necessária entre aumento nominal da área e transcendência do título: superfície maior, a priori, não implica retificação extra muros. Nesse sentido jurisprudência em matéria de registro imobiliário* (STJ, REsp 716.489-MT, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 8.4.08; TJSP, Ap. Cível nº 344.045-4/9-00, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ariovaldo Santini Teodoro, j. 21.9.4; Ap. Cível nº 103.853-4/8-00, 2ª Câmara de Direito Privado, Des. Cezar Peluso, j. 13.2.01)." (CGJSP, Processo 67033/2011, j. 23.8.2011).

Se o critério fundamental a se observar, portanto, não é o incremento ou redução da superfície do imóvel, o que se deve verificar, no caso concreto, é a correspondência entre o que agora apura no curso da retificação e uma situação jurídica que, subsistindo no plano do direito material (= no plano da causa para a aquisição do direito real), ainda está mal descrita nos assentos do ofício de registro de imóveis.

Como se diz no jargão do direito registral imobiliário, essa verificação é feita ao se examinar se a retificação ocorre *intra muros,* quer dizer, se o imóvel está "(1) *precisamente localizado,* não havendo dúvidas a este respeito, assim, como *(2) identificado(s) seu(s) titular(es), (3) delimitado seus contornos,* com a fixação de limites e divisas que *(4) preservem, sem desfalque, os imóveis confrontantes e confinantes*" (Salles e Salles, *loc. cit.,* p. 450-451).

Ocorre que, a despeito do acima consignado, *in casu,* não se consegue aferir, a partir da documentação encartada à pretendida retificação, ser a mesma *intra muros.*

Ou seja, não há concreta demonstração de que o

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 1017588-61.2021.8.26.0068 e o código D8B7C5.

registro em questão comporta a área apresentada na planta e memorial descritivo sem se sobrepor a área desapropriada.

A expressão *intra muros* não se relaciona com o exercício possessório, mas diz respeito aos limites tabulares dos confrontantes e vias públicas com que faz divisa.

O engenheiro indicado pelo Oficial não conseguiu chegar a uma conclusão final no detalhamento e precisão desejados (fls. 184/194).

Aduziu que *"as informações fornecidas na planta da página 21 para a construção da poligonal são coerentes e não apresentam diferenças significativas conforme demonstrado nas páginas 4 a 6. Da mesma forma, esta poligonal não apresenta amarrações adequadas, a única amarração citada é o prolongamento de 2 vias que não está perfeitamente caracterizada e não é um ponto físico exato. Acrescenta-se ainda que as informações desta planta e memorial utilizam o sistema SAD-69."*

Ao final, sugeriu, para melhor análise, *"revisão das informações da planta da página 21, utilizando desta vez as informações do SIRGAS 2000, com isto poderá ser feita a verificação utilizando-se o google earth se a área desta poligonal está dentro da área desapropriada. Esta revisão, além de utilizar o Sistema de Coordenadas SIRGAS 2000, deverá fornecer o máximo de pontos de amarração físicos e existentes (nota-se que na planta e memorial fornecido, o único ponto de amarração é o ponto 5 que é a intersecção do alinhamento das vias que não podemos utilizar como ponto de amarração de forma adequada)."*

Consoante dispõe a nota do subitem 136.6 do Cap. XX, das NSCGJ:

> *"NOTA – A retificação será negada pelo Oficial de Registro de Imóveis sempre que não for possível verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta e no memorial descritivo, identificar todos os confinantes tabulares do registro a ser retificado, ou implicar transposição, para o registro, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público, ainda que não*

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 1017588-61.2021.8.26.0068 e o código D8B7C5.

seja impugnada. A transposição de parcela de imóvel pertencente a confrontante somente será admitida na hipótese de transação, na forma do subitem 136.24, com prova do recolhimento do imposto que incidir."

E, como bem pontuado pela D. Procuradora de Justiça, *"a simples dúvida do Oficial quanto à identificação da área reclamada pela interessada já é suficiente para negativa da retificação administrativa do registro imobiliário, a incerteza é reforçada pela recorrente ao mencionar 'é mais provável que na implantação o Poder Público tenha invadido área tabular da Requerente'".*

Finalmente, importa frisar que a alegação da recorrente no sentido de que *"ou o Município executou obra em local diverso do desapropriado ou simplesmente implantou a via no local correto e desafetou todo o resto, em tese, não utilizado"* refoge a esta esfera administrativa.

Neste sentido foi a r. decisão do então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ricardo Mair Anafe, que aprovou o Parecer 237/2020-E de lavra do, à época, Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Paulo Rogério Bonini, cuja ementa assim se transcreve:

"RECURSO ADMINISTRATIVO - Retificação imobiliária - Sentença recorrida que afirma a necessidade de procedimento judicial - Recurso que sustenta a possibilidade de retificação administrativa das matrículas atuais ou de retificação anterior - Parcela do imóvel desapropriada, ensejando a abertura de matrícula tendo por objeto rua pública -Implantação da rua em localização distinta daquela constante do decreto de desapropriação e da matrícula aberta para registro do arruamento - Pretensão de retificação da descrição do imóvel remanescente após a desapropriação para constar a atual localização da rua. Impossibilidade - Efeitos da retificação 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 1017588-61.2021.8.26.0068 e o código D8B7C5.

atingir o registro da rua e sua matrícula a exigir a correção de ambas as matrículas - Necessidade de apuração de efeitos da modificação de fato do local da rua na ação de desapropriação, notadamente quanto à avaliação da área expropriada e de fato ocupada pela Municipalidade - Impossibilidade de retificação administrativa perante o Oficial ou o Juiz Corregedor Permanente - Necessidade de retificação judicial contenciosa com participação necessária do Município proprietário da via aberta em local distinto do constante do decreto de desapropriação - Parecer pela manutenção da sentença, negando-se provimento ao recurso."

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

Sub censura.

São Paulo, 03 de abril de 2023.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinado digitalmente

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 1017588-61.2021.8.26.0068 e o código D8B7C5.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 05 de abril de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Marcos Dubinco, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1017588-61.2021.8.26.0068

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

São Paulo, 05 de abril de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017588-61.2021.8.26.0068 e o código D8BB52.