

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1013172-27.2022.8.26.0032

(455/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO DE ÁREA – INDÍCIOS DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE POR MEIO DE ACESSÃO POR ALUVIÃO – VIA INADEQUADA – REMESSA ÀS VIAS ORDINÁRIAS - RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso intitulado apelação interposto por **MORENO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.** em face da r. sentença de fls. 210/211 que julgou improcedente o pedido de retificação de registro do imóvel objeto da matrícula n.º 22.068 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Araçatuba.

Em suma, sustenta a recorrente que a área maior apurada não decorre de aluvião, diversamente do apontado pelo Oficial Registrador. A matrícula apresenta descrição precária, que não retrata a descrição dos cursos d'água. Logo não se pode afirmar que o córrego desviou, mas sim que os documentos nunca representaram a realidade, e que ficou carente de regularização no passado. Ademais, a CETESB, devidamente instada, deixou transcorrer *in albis* o prazo para manifestação, nos termos do §4º do art. 213, da Lei n.º 6.015/73.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo desprovimento do recurso (fls. 261/262).

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 1013172-27.2022.8.26.0032 e o código ED0E25.

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão.

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 e perímetro do imóvel objeto da matrícula n.º 22.068 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Araçatuba, mais especificamente da área reservada ao loteador com 21.557,92m², constante da planta do registro do loteamento denominado Jardim Pinheiros, buscando, também, o desmembramento em 3 (três) áreas: Área "A" com 3.218,33m²; Área "B" com 10.473,26m2² e Área "C" com 13.348,04m².

Por meio da nota devolutiva de fls. 158/163 o requerimento foi qualificado negativamente nos seguintes termos:

> *"(...)*
>
> *Com a sobreposição da planta do loteamento com a planta do levantamento planialtimétrico ora apresentado, verifica-se o desvio do trajeto do Ribeirão Baguassú, seccionamento a área em três (03) glebas, com possível diminuição de áreas em alguns pontos e*

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 1013172-27.2022.8.26.0032 e o código ED0E25.

acréscimos em outros.

Assim, induzindo que na retificação pretendida há indícios que o acréscimo de área caracteriza acessão por Aluvião (forma originária de Aquisição), devendo ser a mesma declarada judicialmente, nos termos do artigo 1.250 do Código Civil e artigo 17 do Decreto n.º 24.643, de 1934 (Código de Águas), tendo em vista que a retificação não é modo de aquisição de propriedade e nem espécie simplificada de usucapião e aluvião. É área nova, não contida no conceito de "intra muros" (Recurso Administrativo, Processo n.º 1084754-58.2014.8.26.0100, da E. Corregedoria Geral da Justiça, cuja cópia segue anexa), e o ensinamento de Narciso Orlandi Neto (Retificação do Registro de Imóveis. São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p. 123) (...)"

A r. sentença recorrida manteve a negativa de retificação de registro.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

O imóvel da matrícula n.º 22.068 objeto do pedido de retificação tem a seguinte descrição (fls. 31/90):

"Uma área de 27,01 alqueires ou 65,3642 ha., de terras, sem benfeitorias, destacadas de área maior, localizado na Fazenda Baguassú (...)".

Do R 3 de referida matrícula consta que *"o imóvel matriculado foi loteado de acordo com o alvará de licença de n.º 2463/79, expedido pela Prefeitura Municipal local, em 12 de novembro de 1982, nos termos da Lei 6766/79, pela proprietária, COMERCIAL E IMOBILIÁRIA JARDIM PINHEIROS LTDA., com a denominação de JARDIM PINHEIROS, tendo sido destinado aos lotes um área de 386.513,98 metros quadrados, num total de 961 lotes distribuídos por 35 quadras a saber*

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 1013172-27.2022.8.26.0032 e o código ED0E25.

(...) ***21.557,95 metros quadrados reservados ao proprietário, num total de 42 quadras*** *(...)"*

De outro lado, no trabalho técnico apresentado para a pretendida retificação consta área total de 27.039,63m², acrescendo-se, assim, uma área de 5.481,71m², ou seja, 25,42% da área reservada (fls. 23/25).

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*

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 1013172-27.2022.8.26.0032 e o código ED0E25.

domínio (não além das 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.*

No caso concreto, a partir do trabalho técnico constante dos autos não se pode afirmar que a retificação será *intra muros*, não havendo como se afastar, de plano, a aquisição de propriedade por acessão em decorrência de aluvião do Ribeirão Baguassú.

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 1013172-27.2022.8.26.0032 e o código ED0E25.

Neste sentido já decidiu esta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO – IMPUGNAÇÃO FUNDAMENTADA – ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DE CONFRONTANTE – IMPOSSIBILIDADE DA AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE POR MEIO DE ACESSÃO EM PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO – REMESSA ÀS VIAS JURISDICIONAIS – RECURSO NÃO PROVIDO."* (CGJSP – Recurso Administrativo nº 1084754-58.2014.8.26.0100 - Parecer 153/2019-E).

E, do r. Parecer exarado pelo à época MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça, Marcelo Benacchio, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco, vale destacar o seguinte trecho:

> *"A retificação pretendida envolve a aquisição de propriedade por acessão em decorrência da canalização do Córrego da Mooca. É contrário à estrutura e função da retificação do registro imobiliário, aquisição de propriedade, porquanto aquela somente ocorre intra muros.*
>
> *Desse modo, também é inviável o processamento desta retificação administrativa por envolver a aquisição de propriedade imóvel por meio de acessão. Narciso Orlandi Neto (Retificação do registro de imóveis. São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p. 123) comenta essa questão nos seguintes termos: Pela própria definição da aluvião vê-se que ela não decorre de desencontro entre o registro e a realidade. Ela implica modificação da descrição e da área do imóvel, mas por acréscimo que o direito reconhece. A redescrição depende de prévia declaração judicial da aquisição do domínio do imóvel agregado à área titulada. (...) Da mesma forma, a aquisição de domínio sobre*

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 1013172-27.2022.8.26.0032 e o código ED0E25.

álveo abandonado não pode "merecer apreciação e deslinde no âmbito restrito da mera retificação do registro imobiliário. O pleito envolve operação "extra muros", e não "intra muros" (JTJ 157/171).”

Nesta ordem de ideias, existindo indícios de que o acréscimo telado decorre de acessão por aluvião, a questão refoge a mera retificação administrativa, devendo ser dirimida nas vias ordinárias.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 23 de outubro de 2023.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

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 1013172-27.2022.8.26.0032 e o código ED0E25.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 25 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1013172-27.2022.8.26.0032

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele **nego provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 25 de outubro 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 1013172-27.2022.8.26.0032 e o código ED0E75.