

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1004166-63.2020.8.26.0291

(339/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – RETIFICAÇÃO DO REGISTRO – DIFERENÇA ENTRE A ÁREA QUE CONSTA DA MATRÍCULA E AQUELA ORA APURADA, MUITO SUPERIOR A UM VIGÉSIMO – INCREMENTO SUBSTANCIAL QUE NÃO IMPEDE A RETIFICAÇÃO DO REGISTRO, QUANDO ESTA OCORRE *INTRA MUROS*, COMO SUCEDE *IN CASU* – ÓBICE AFASTADO – PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Por r. sentença (fls. 127/130), o MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Jaboticabal, Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica daquela Comarca, decidiu-se pelo indeferimento da retificação da matrícula nº 18.685, do dito cartório, a qual correção, em seu entender, por implicar excessivo aumento de área (65,6355%), só seria cabível na via contenciosa.

Os interessados Antônio Luiz Lolato e Márcia Regina de Faria Comar Lolato, recorrendo (fls. 136/144), dizem que a r. sentença deve ser reformada, porque, anuindo todos os confrontantes, e respeitados os limites existentes, a retificação é *intra muros* e não compreende áreas de que não sejam titulares; além disso, a lei não imporia nenhum limite para a discrepância entre a área original e a que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-63.2020.8.26.0291 e o código E999B3.

se apura durante a retificação; portanto, respeitadas todas as exigências normativas, como foram, o seu pedido deve ser deferido.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 150/152).

É o relatório.

Opina-se.

De início, consigne-se que, apesar da interposição do recurso com o nome de apelação, cuida-se aqui, substancialmente, de recurso administrativo (art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo), cujo processo e julgamento competem a esta E. Corregedoria Geral da Justiça.

Quanto ao mérito do recurso, a r. sentença tem de ser reformada, em que pese às suas razões e ao parecer da sempre ilustrada Procuradoria de Justiça.

Na retificação do registro o aumento de área não é, de per si, óbice peremptório à pretensão a retificar. É o que esta E. Corregedoria Geral da Justiça já teve a 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; cf. também Rec. Adm. 1011754-07.2019.8.26.0405, j. 16.4.2020, e Rec. Adm. 1001975-66.2018.8.26.0242).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-63.2020.8.26.0291 e o código E999B3.

E, de resto, a lição é corrente:

> *"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 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).

Nesse contexto, a regra do art. 500 do Código Civil de 2002 (antes, do art. 1.136 do Código Civil de 1916) é apenas, e quando muito, um lugar-comum, um *topos* retórico, um mero argumento em favor de maior cuidado no exame da retificação, quando a nova área calculada superar, em mais de um vigésimo, aquela que já era mencionada no registro retificando. Não significa, porém, que, constatada diferença que supere (ainda que em muito) a proporção de cinco por cento, o interessado necessariamente deva ser remetido à via judicial.

Nesse sentido:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-63.2020.8.26.0291 e o código E999B3.

"Em princípio, o limite proporcional previsto no art. 500 do Código Civil [...] não se presta a restringir ou limitar eventual discrepância entre a área descrita no título causal e a dimensão física do bem. [...] O Registrador, mesmo se o imóvel retificando ultrapassar os 5% e até muito além disto, não poderá obstar a correção se todos os eventuais e potenciais afetados estiverem concordes com a retificação" (Salles, Venício e Salles, Daniel Mesquita de Paula. Ação de retificação de registro imobiliário. In: Ahualli, Tânia Mara e Benacchio, Marcelo (coord.), Direito Notarial e Registral. São Paulo: Quartier Latin, 2016, p. 457-458).

"A utilização do § 1º do art. 500 do Código Civil (divergência da área encontrada na venda ad mensuram de bem imóvel) como esteio para a decisão do caso é puro equívoco. Essa regra (do limite da divergência ser de até 1/20 ou 5%) refere-se a direito contratual, direito disponível, embate exclusivo entre A e B, solução inter partes, enfim, situação que se julgada de forma incorreta trará prejuízo apenas a uma das partes da lide. [...] A retificação de registro, no entanto, cuida dos direitos reais imobiliários, que são direitos erga omnes, cuja publicidade registral deve ser abrangente e segura, pois é dirigida a todos indistintamente, pois todos os demais são sujeitos passivos da obrigação de respeitar o direito real constituído. Direito registral imobiliário é direito público, é direito indisponível, somente podendo ser alterado nos estritos termos da lei. Portanto, não se deve aplicar o artigo 500 do Código Civil como parâmetro na análise dos procedimentos de retificação de registro. O escopo é diferente, devendo cada regra atuar no campo específico para o qual foi criada. No registro público, a regra é pela não-inclusão de área sem permissivo legal. Ou o acréscimo se dá pela aquisição derivada e devidamente formalizada (instrumento público de aquisição e unificação) ou por uma das formas de aquisição originária (usucapião, acessão). Nos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-63.2020.8.26.0291 e o código E999B3.

demais casos, o acréscimo real de área é ilegal, não podendo ser revalidado pela retificação (mesmo que esta se processe judicialmente)" (Augusto, Eduardo Agostinho Arruda, Registro de Imóveis; a questão do aumento de área na retificação da descrição tabular do imóvel. In: Revista do Advogado, Associação dos Advogados de São Paulo, ano XXVII, março de 2007, n. 90, p. 39-40).

Se o critério fundamental a observar-se, 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).

In casu, apurado o perímetro do imóvel mediante estudo técnico (fls. 14/15, 16 e 17/19), o novo cálculo da área levou-a agora a um aumento considerável, pois, como se disse na sentença, a superfície do prédio aumentou em 65% (sessenta e cinco por cento).

Tal acréscimo levou ao indeferimento da retificação pelo Oficial de Registro de Imóveis, e as suas razões confirmadas pela r. sentença recorrida, sempre pela invocação do art. 500 do Código Civil, o que, como já se viu, por si só não basta para justificar o óbice.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-63.2020.8.26.0291 e o código E999B3.

Como dito, o que se deve perquirir é se a retificação ocorre *intra muros* — e a resposta, neste caso concreto, é afirmativa. Afinal, trata-se de imóvel rural de descrição deveras precária, mas não consta que tenha sofrido nenhum destaque ao longo de décadas (fl. 04/09), e os confrontantes, como é incontroverso, não impugnaram e anuíram. Logo, está correto dizer, na hipótese, que o imóvel está localizado e identificado em seus contornos, e que suas divisas preservam os prédios lindeiros, sem desfalca-los — e, por tudo isso, não se justifica o envio do interessado à esfera jurisdicional, e a retificação deve prosseguir em seus termos ulteriores, na via administrativa.

Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso, afastando o motivo de recusa mantido pela r. sentença e determinando o prosseguimento do processo extrajudicial de retificação da matrícula nº 18.685 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jaboticabal.

Sub censura.

São Paulo, 21 de setembro de 2023.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-63.2020.8.26.0291 e o código E999B3.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 21 de setembro 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 1004166-63.2020.8.26.0291

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso.

Publique-se.

São Paulo, 22 de setembro 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 1004166-63.2020.8.26.0291 e o código E99ACE.