

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1015291-41.2022.8.26.0361

(591/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO DE ÁREA – AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE QUE O REGISTRO EM QUESTÃO COMPORTA A ÁREA APRESENTADA NA PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO SEM SE SOBREPOR AS ÁREAS CONFRONTANTES – DISCUSSÃO DE DOMÍNIO QUE REFOGE À ESFERA ADMINISTRATIVA – REMESSA ÀS VIAS ORDINÁRIAS – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso interposto por **MOGI TABOÃO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** em face da r. sentença de fls. 581/588 que acolheu as impugnações ofertadas nos autos do pedido de retificação de área descrita na matrícula n.º 29.431 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Mogi das Cruzes, remetendo os interessados às vias ordinárias.

Em suma, sustenta a recorrente que se trata de retificação *intramuros*, que respeita os limites físicos existentes e as divisas com os imóveis confrontantes. As impugnações ofertadas são infundadas, devendo, portanto, ser rechaçadas.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fls. 610/611).

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 1015291-41.2022.8.26.0361 e o código F32A1A.

É o relatório.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso.

Dito isso, 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 da área descrita na matrícula n.º 29.431 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Mogi das Cruzes.

Ofertadas impugnações, nos termos do art. 213, II, §6º da Lei de Registros Públicos, o Oficial Registrador remeteu os autos ao MM. Juiz Corregedor Permanente, que, à luz do r. *decisum* recorrido, acolheu-as, remetendo os interessados às vias ordinárias.

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

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 1015291-41.2022.8.26.0361 e o código F32A1A.

O imóvel da matrícula n.º 29.431 objeto do pedido de retificação tem a seguinte descrição (fls. 122/133):

> *"UM TERRENO, sem benfeitorias, compreendendo a gleba nº 11−B (Onze-bê), com a área de um alqueire, sito no Bairro do Taboão, perímetro rural deste Município e Comarca, com as seguintes divisas: 'começa em um marco distante 107 metros da curva da Estrada de Rodagem de Itaquaquecetuba; daí segue rumo 23º30-S.O. 100 metros até um marco, dividindo com Hiroshi Matutani; daí segue à esquerda rumo 88º30-S.E, 452 metros − até um marco, à beira do córrego, dividindo com Joaquina Maria de Jesus ou sucessores; daí desce o córrego até um marco dividindo com Joaquina Maria de Jesus ou sucessores; daí segue à esquerda, rumo 77º20 S.E. 417 metros, dividindo com Mistuo Ishigaki, ponto de partida".*

Por meio do levantamento topográfico apurou-se uma área de superfície total de 23.350,20m² (fls. 247/251).

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 −

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 1015291-41.2022.8.26.0361 e o código F32A1A.

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 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*

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 1015291-41.2022.8.26.0361 e o código F32A1A.

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, *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 registro em questão comporta a área apresentada na planta e memorial descritivo sem se sobrepor as áreas confrontantes.

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.

A impugnação ofertada por Eliane Nagao de Kairiyama e outros sustenta que o pleito de retificação desrespeita os perímetros, áreas, conformações e confrontações do imóvel por eles titularizado, e embute aproximadamente 3.500m² na área retificanda (fls. 265/274).

O laudo técnico de fls. 287/296 também aponta supostas interferências no imóvel objeto da matrícula n.º 41.360, nos seguintes termos:

> *"(...) Com esta análise pode-se concluir que o imóvel objeto da matrícula nº 29.431 encontra-se ligeiramente rotacionado interferindo com os limites da matrícula nº 41.360 em aproximadamente 3.500 m²."*

A impugnante General Motors do Brasil Ltda., por seu turno, também apontou interferência sobre seu imóvel em aproximados 233,66 m² (fls. 390/391).

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 1015291-41.2022.8.26.0361 e o código F32A1A.

Nesta ordem de ideias, não há elementos que permitam, nesta esfera administrativa, afastar de plano a alegação de sobreposição entre a área retificanda e as áreas dos imóveis confrontantes.

Assim, mostra-se correta a r. decisão que remeteu os interessados às vias ordinárias, pois em procedimento administrativo de retificação de área não é possível decidir sobre controvérsia envolvendo domínio de imóvel.

É o que dispõe o parágrafo 6º do inciso II do art. 213 da Lei nº 6.015/73:

> *"Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias".*

A remessa dos interessados às vias ordinárias, oferecida impugnação de que decorra controvérsia sobre direito de propriedade, é, portanto, inerente à via administrativa que foi eleita para a retificação do registro.

Assim porque a Lei nº 10.931/04, que deu nova redação ao artigo 213 da Lei nº 6.015/73, facultou a retificação de registro de que decorra a alteração de medida perimetral, com ou sem modificação da área do imóvel, por meio de procedimento administrativo de competência do Oficial de Registro de Imóveis ou, no Estado de São Paulo, do Juiz a que atribuída a Corregedoria Permanente daquele Oficial, conforme opção do interessado, mas limitou, diante da natureza do procedimento, a esfera de atuação tanto em relação ao Oficial Registrador como ao Juiz Corregedor Permanente, afastando, de forma expressa, a solução de controvérsia em relação ao domínio.

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 1015291-41.2022.8.26.0361 e o código F32A1A.

E de outra forma não poderia ocorrer porque o litígio sobre o domínio de imóvel, evidenciada sua existência, deve ser solucionado por meio de ação própria, petitória, que terá curso perante o órgão jurisdicional competente, o que tornava imperativa a remessa dos interessados às 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 e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 15 de dezembro 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 1015291-41.2022.8.26.0361 e o código F32A1A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de dezembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1015291-41.2022.8.26.0361

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 e a ele **nego provimento**.

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 1015291-41.2022.8.26.0361 e o código F32A7A.