PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0004352-80.2023.8.26.0297

(711/2024-E)

Ementa: DIREITO REGISTRAL. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. NOTIFICAÇÃO DE CONFRONTANTE TABULAR IDENTIFICADO NA MATRÍCULA. REQUISITO INDISPENSÁVEL. ANUÊNCIA DO POSSESSOR QUE NÃO SUPRE A EXIGÊNCIA LEGAL

I. Caso em exame

1. Trata-se de pedido de retificação de área em registro imobiliário, onde se discute a necessidade de notificação do confrontante tabular e a anuência do possuidor, conforme a legislação vigente.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se pode ser dispensada a notificação do confrontante tabular quando há a anuência do possuidor do imóvel confrontante, adquirente dos direitos sem comprovação de toda a cadeia possessória, para a retificação de área.

III. Razões de decidir

3. A notificação do confrontante tabular é solenidade exigida pela Lei 6.015/73, para garantir o direito de defesa e a segurança jurídica da retificação imobiliária.
4. A anuência do possuidor só pode ser admitida quando não há a identificação do confrontante tabular.

IV. Dispositivo e tese

5. Pedido indeferido.
6. Tese de julgamento: "1. É necessária a notificação do confrontante tabular para a retificação de área, ainda que apresentada anuência do possuidor."

Legislação e jurisprudência relevantes citadas:
Legislação: Lei nº 6.015/1973, art. 213.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004352-80.2023.8.26.0297 e o código 11AAC5D.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso interposto por **CLAUDIO FEBRARO** em face da r.sentença de fls. 166/169, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Jales, que manteve a negativa de retificação administrativa com georreferenciamento da descrição do imóvel da matrícula 1.494 da Serventia, pelo descumprimento da exigência de apresentação da anuência da confrontante tabular devidamente identificada na matrícula 11.918, ou sua notificação, conforme art. 213 da Lei 6.015/73, fundamentando na impossibilidade de substituição pela anuência do confrontante de fato e possuidor do imóvel.

O recurso busca a reforma da sentença, para o fim de autorizar a retificação da matrícula na forma requerida, tendo em vista a anuência do possuidor do imóvel descrito na matrícula 11.918, Rômulo dos Santos Souza, confrontante do imóvel retificando, tratando-se de pessoa que adquiriu os direitos sobre o imóvel e com plena legitimidade para apresentar anuência ao requerimento, nos termos do artigo 213 da Lei de Registros Públicos. Sustenta que Rômulo dos Santos Souza é o verdadeiro ocupante do imóvel lindeiro devido ao contrato particular de venda e compra assinado em 21 de outubro de 2022, sendo legitimado para a assinatura do termo de declaração de reconhecimento de limites (fls. 172/178), com plenos direitos sobre o imóvel, que já foi objeto de alienação por parte da proprietária tabular, razão pela qual dispensável a sua notificação ou

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004352-80.2023.8.26.0297 e o código 11AAC5D.

anuência.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 201/203).

É o relatório.

OPINO.

De início, pondere-se que a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, por desafiar sentença proferida no bojo de pedido de retificação administrativa de área, não se tratando de matéria de registro *stricto sensu*, mas de averbação, o que leva à aplicação do art. 246 do Código Judiciário de São Paulo.

O erro na denominação não impede o conhecimento do mérito recursal.

O recurso não merece provimento, devendo ser mantida a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

De acordo com os autos, o recorrente apresentou ao Oficial de Registro de Imóveis de Jales requerimento para retificação administrativa de área, com georreferenciamento e seccionamento do imóvel objeto da matrícula 1.494 em duas glebas.

O requerimento foi recepcionado na Serventia e apresentada a seguinte nota de exigência nº 195792 (fl. 109/113):

> *"Primeiramente,* ***necessário que o interessado apresente os seguintes documentos****:*
>
> *Título judicial ou extrajudicial em formato original ou cópias autenticadas que comprove a legitimidade da*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004352-80.2023.8.26.0297 e o código 11AAC5D.

representante da proprietária do imóvel confinante objeto da matrícula n.º 11.918 – ´ESPÓLIO DE ALBERTINA FRANCISCO, que também assina ALBERTINA FRANCISCA´.

Caso o inventário esteja finalizado, solicitamos apresentação do título em nome dos herdeiros. Na possibilidade do procedimento sucessório estar em andamento, solicitamos a apresentação do termo de inventariante para apuração da representação do espólio, nos termos do item 136.9, "f" das Normas de Serviço Extrajudicial da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

Cópias autenticadas da certidão de óbito e documentos pessoais da falecida ALBERTINA FRANCISCA, proprietária do imóvel confinante, objeto da matrícula n.º 11.918, para os fins de identificação, haja vista que no título aquisitivo do imóvel objeto da referida matrícula, as informações constantes em sua qualificação são insuficientes para identifica-la."

Como se extrai das informações do Registrador, o imóvel confrontante, objeto da matrícula 1.494, tem como titular de domínio o espólio de Albertina Francisco, que também assina "Albertina Francisca" e, em razão disso, foi exigida a apresentação de sua anuência ou de seu herdeiro legitimado, na forma do art. 213 da LRP e do item 136.9, VII, Capítulo XX das NSCGJ.

Ao tomar ciência dos termos da exigência, o interessado manifestou sua discordância (fl. 115), alegando que Romulo dos Santos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004352-80.2023.8.26.0297 e o código 11AAC5D.

Souza, que assinou a Declaração de Reconhecimento de Limites de fl. 69, estaria legitimado para anuir à retificação administrativa do registro, por ter adquirido o imóvel da matrícula 11.918, sendo seu possuidor de fato e de direito, conforme instrumento particular de compra e venda assinado em 29 de março de 2001. Requereu a suscitação de dúvida pelo Oficial.

Não tem razão o recorrente.

Na situação em exame, há a identificação tabular da titular de domínio do imóvel contíguo (Albertina Francisco Gobato), de modo que imprescindível a apresentação de sua anuência, requerimento para sua notificação ou de seu herdeiro legitimado, nos autos do procedimento administrativo.

O requerimento de retificação de área que implique a alteração de medidas do imóvel deve conter a assinatura de todos os confrontantes no plano do imóvel, pois a ausência de alguma assinatura redunda na necessidade de notificação do interessado para apresentar impugnação no prazo de 15 dias.

Evidentemente, a ausência de notificação de todos os confrontantes ofende a solenidade que a lei reputa essencial, como está previsto na Lei 6.015/73:

"*Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:*

*§ **2º** **Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante**, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004352-80.2023.8.26.0297 e o código 11AAC5D.

Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6º 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004352-80.2023.8.26.0297 e o código 11AAC5D.

partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias."

Acrescente a isso o fato de que, de acordo com as Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça, a figura do "confrontante" deve ser compreendida como todos "os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos", conforme previsão contida no item 136 e seguintes, Capítulo XX:

"*136.7. Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do interessado, para se manifestar em 15 (quinze) dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou por edital na hipótese do subitem 136.12 deste Capítulo.*

136.8. Os titulares do domínio do imóvel objeto do registro retificando serão notificados para se manifestar em 15 (quinze) dias quando não tiverem requerido ou manifestado, voluntariamente, sua anuência com a retificação.

136.8.1. A providência indicada no subitem acima somente será necessária se a retificação for requerida por um proprietário tabular sem a manifestação dos demais. Se, no entanto, for requerida pelo adquirente do imóvel, que deve apresentar, concomitantemente, seu título aquisitivo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004352-80.2023.8.26.0297 e o código 11AAC5D.

para registro, será dispensada a notificação.

136.9. ***Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte****: a) Suprimido; b) Suprimido; c) Suprimido; d) Suprimido; e) Suprimido; f) Suprimido;*

I – o condomínio geral (Capítulo VI do Título III do Livro III da Parte Especial da Lei n. 10.406, de 2002 – Código Civil) será representado por qualquer um dos condôminos; e

II – o condomínio edilício (artigos 1.331 a 1.358 da Lei n. 10.406, de 2002 – Código Civil) será representado pelo síndico;

III – o condomínio especial por frações autônomas (artigo 32 da Lei n. 4.591, de 1964) será representado pela comissão de representantes;

IV – se os proprietários ou os e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos forem casados entre si, e incidindo sobre o imóvel comunhão ou composse, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges;

V – sendo o casamento pelo regime da separação de bens ou não estando o imóvel sujeito à comunhão decorrente do regime de bens, ou à composse, bastará a notificação do cônjuge que tenha a propriedade ou a posse exclusiva;

VI – a União, o Estado, o Município, suas autarquias e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004352-80.2023.8.26.0297 e o código 11AAC5D.

fundações poderão ser notificadas por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial; essas pessoas de direito público também poderão indicar previamente, junto a cada Juízo Corregedor Permanente, os procuradores responsáveis pelo recebimento das notificações e o endereço para onde deverão ser encaminhadas;

VII – no espólio, o inventariante, apresentando-se comprovação da função; caso não haja inventário em andamento, o administrador provisório será legitimado a dar anuência, comprovando-se sua condição; se houver inventário concluído e não registrado, qualquer daqueles que houver recebido o imóvel poderá manifestar a anuência; e

VIII – não se incluem como confrontantes: (a) os titulares de direitos reais de garantia hipotecária ou pignoratícia; ou (b) os titulares de crédito vincendo, cuja propriedade imobiliária esteja vinculada, temporariamente, à operação de crédito financeiro.

136.11. A notificação poderá ser dirigida ao endereço do confrontante constante no Registro de Imóveis, ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente.

136.12. Não sendo encontrado o confrontante nos endereços mencionados no subitem anterior, ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital publicado em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004352-80.2023.8.26.0297 e o código 11AAC5D.

veículo de comunicação eletrônica ou em jornal local de grande circulação, publicado por duas vezes, com intervalo entre as publicações inferior a 15 (quinze) dias, para que manifeste em 15 (quinze) dias, que serão contados da primeira publicação. O edital conterá os nomes dos destinatários e, resumidamente, a finalidade da retificação.

136.14. Será presumida a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação."

Como se vê, na perspectiva da lei e das normas, confrontante a ser notificado é aquele titular de direito de propriedade ou do direito real do imóvel contíguo.

A anuência do confrontante de fato ou possuidor do imóvel contíguo não supre a exigência legal.

A aceitação da anuência do confrontante de fato só seria possível nas situações nas quais a identificação do titular do domínio do imóvel confrontante esteja impossibilitada, o que não é o caso dos autos.

Ainda que os direitos sobre o imóvel confrontante tenham sido alienados, à míngua de prova suficiente da cadeia possessória e das transmissões, persiste a exigência da notificação, mesmo que para permanecer inerte ou comunicar que não há mais interesse no imóvel em razão de sua alienação, tal como noticiado informalmente pelo recorrente.

Há de ser ressaltado que a lei exige tão somente a inexistência de impugnação fundamentada do confrontante, de modo que, ausente anuência ou após notificação, nos termos do art. 213, §§2º e 4º da Lei 6.015/73, seja avaliada e decidida a manifestação dele, providência que o recorrente desde logo dispensou, sob a alegação de que deveria ser

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004352-80.2023.8.26.0297 e o código 11AAC5D.

aceita a anuência do confrontante de fato, o que não tem amparo legal.

Mesmo para o titular de domínio falecido do imóvel contíguo, cujos sucessores não tenham promovido o regular registro da partilha, a notificação deve se realizar na pessoa da representante do espólio ou em nome de herdeira caso a partilha já tenha se realizado, exatamente como consta no item 136.9, "VII", Capítulo XX, das NSCGJ, que tem o seguinte enunciado:

> "*136.9. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte:*
>
> *VII – no espólio, o inventariante, apresentando-se comprovação da função; caso não haja inventário em andamento, o administrador provisório será legitimado a dar anuência, comprovando-se sua condição; se houver inventário concluído e não registrado, qualquer daqueles que houver recebido o imóvel poderá manifestar a anuência*."

Deste modo, como bem descrito pelo Registrador, *"não há qualquer relação entre a titular tabular do imóvel confrontante e o signatário da Declaração de fl. 35 (Romulo dos Santos Souza) ou os pretensos vendedores que consta no Instrumento Particular de fls. 36/39 (Sara Jane Aparecida Astolpho de Freitas e Luciano Ferreira Freitas). Nestes termos, conforme artigo 213, §10 da Lei 6.015/73 abaixo transcrito, não há como se admitir que a anuência de Rômulo sirva de respaldo à retificação pretendida, pois o dispositivo legal mencionado é claro ao exigir que o titular tabular outorgue a autorização para a retificação no caso aqui enfrentado"* (fl. 121).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004352-80.2023.8.26.0297 e o código 11AAC5D.

Portanto, correta a manutenção da exigência pela sentença proferida pelo MM. Corregedor Permanente, razão para o improvimento do recurso.

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, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004352-80.2023.8.26.0297 e o código 11AAC5D.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 19 de novembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0004352-80.2023.8.26.0297

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora 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 0004352-80.2023.8.26.0297 e o código 11AD483.