CONCLUSÃO

Em 14 de janeiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **PAULO ROGÉRIO BONINI**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer n.º 22/2020-E)

RETIFICAÇÃO DE REGISTRO – Exigência de anuência de associação civil que administra áreas públicas em loteamento confrontante – Recusa pelo risco de sobreposição de matrículas – Autorização de uso e obrigação de manutenção de áreas públicas em loteamento por força de legislação municipal autorizadora de formação de "bolsão residencial" não transforma o autorizado em ocupante para fins de aplicação do art. 213, § 10, da Lei nº 6.015/1973 – Ocupação que legitima a anuência deve ser exclusiva e a título de posse, não se equiparando à simples administração de área de uso público – Autorização desnecessária – Recusa fundada no risco decorrente do grande aumento de área e risco de sobreposição – Retificação do registro que não encontra limites objetivos na legislação – Retificação *intra muros* que se vincula exclusivamente à descrição real do imóvel, sem interferência em propriedades vizinhas – Registros anteriores dos confrontantes que utilizam córrego como linha de divisa, fato respeitado pela nova descrição apresentada pelo proprietário do imóvel retificando – Construção artificial de lagos na divisa após a implantação do loteamento confrontante e transferência da área lindeira ao Poder Público que não altera os limites da propriedade descrita originariamente – Propriedade dos confrontantes que se mantém até o ponto médio da linha do córrego e dos lagos artificiais, na forma do art. 10, §§ 1º e 2º, do Decreto nº 24.643/1934 – Levantamento geodésico e confrontação das plantas originais que prevalecem sobre marcos naturais não descritos nas matrículas – Recusa afastada – Recurso provido.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002561-48.2019.8.26.0152 e o código 1F978D8.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Trata-se recurso de apelação interposto por T2K Empreendimentos SPE Ltda., contra a r. sentença de fls. 129/131 que julgou improcedente pedido de providência contra o Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cotia, entendendo pela impossibilidade de retificação fundada no art. 213, I, da Lei nº 6.015/1973, se há alterações das medidas perimetrais, bem como pela necessidade de anuência de todos os confrontantes, inclusive da Sociedade Civil Pinheiros Tênis Village e risco de ocorrência de sobreposição de áreas, decorrente do aumento da área do imóvel de 107.999,76m^2 para 324.646,25m^2 (fls. 129/131).

O pedido de providências da T2K Empreendimentos decorre da nota devolutiva nº 225.909, emitida pelo Oficial do Registro de Imóveis de Cotia após devoluções e justificações anteriores (notas de devolução nºs 286.171, 258.413, 276.635 e 285.934, com atendimento parcial), exigindo a anuência da Sociedade Civil Pinheiros Tenis Village, na condição de titular do direito real de uso de área de recreio lindeira, de propriedade do Município de Cotia, por força do Decreto nº 4.521/2000 e do art. 213, II, § 10, da Lei nº 6.015/1973, bem como pelo fato de haver suspeita de sobreposição de área de imóvel com a área de destinação pública do loteamento "Pinheiros Tênis Village", de propriedade do Município de Cotia (fls. 77/79).

O título foi reapresentado pela T2K Empreendimentos, sendo prenotado em 25/4/2019, sob o nº 296.817 (fls. 91).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002561-48.2019.8.26.0152 e o código 1F978D8.

2. O recurso da T2K Empreendimentos SPE Ltda. sustenta, em resumo, que o fato o "Sistema de Recreio" que confronta o imóvel retificando ser de propriedade do Município de Cotia, afasta a necessidade de anuência do loteamento "Pinheiros Tenis Village", por ser mero detentor do direito real de uso. Que há concordância formal do Município de Cotia com a retificação, não havendo necessidade da anuência do detentor do direito real de uso da área.

Alega que o Decreto nº 4.521/2000 não autoriza o loteamento "Pinheiros Tenis Village" à implantação de novos lotes no bolsão residencial, mas apenas o autoriza a delimitar ruas internas para trânsito local, além de assumir a manutenção e uso de áreas públicas em caráter precário. Por conta de tal precariedade, não haveria razão de se exigir a anuência do titular do direito real de uso para a retificação pretendida, mas apenas de ocupantes diretos que não exerçam a posse por força de autorização, permissão, detenção ou contrato firmado com o titular do domínio.

Sustenta que o art. 213, II, § 10, da Lei nº 6.015/1973 impõe a observação dos princípios da celeridade, informalidade, simplicidade e instrumentalidade das formas, o que implicaria o afastamento da concordância do usuário precário do imóvel confrontante.

Também ataca o fundamento da recusa quanto à insegurança jurídica decorrente da área acrescida ao imóvel retificando, entendendo pela inexistência de limites objetivos à retificação, desde que observada a concordância dos confrontantes, nos termos dos arts. 212, II e 213, ambos da Lei nº 6.015/1973. Afirma que a retificação se dá "intra muros", sem interferir ou acrescer de forma ilegal a área, o que se observa

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002561-48.2019.8.26.0152 e o código 1F978D8.

pela concordância dos confrontantes.

Justifica a necessidade do procedimento de retificação pelo fato da matrícula nº 42.923, aberta em 11/4/1986, ter se originado do desmembramento da matrícula nº 6.694, datada de 11/4/1978, período em que a descrição de imóveis rurais não era precisa, mas simples e precária. Embora haja expressiva diferença de área no pedido de retificação, este expressa a exata confrontação do imóvel, não havendo dúvidas quanto às suas divisas.

Pretende, com o recurso, o afastamento da recusa e a determinação da retificação da área pelo Oficial do Registro de Imóveis de Cotia (fls. 134/143).

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 155/156).

É o relatório.

3. Conheço do recurso eis que presentes seus requisitos de admissibilidade. As exigências do Oficial de registro restantes, após as diversas restituições de títulos e cumprimento parcial, foram precisamente impugnadas no pedido de providências e no presente recurso.

Duas questões são apresentadas no presente pedido de providências, sendo objeto do recurso.

A primeira é a necessidade de anuência da sociedade civil que exerce posse sobre área pública caracterizada como equipamento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002561-48.2019.8.26.0152 e o código 1F978D8.

comunitário, decorrente da implantação de loteamento vizinho ao imóvel retificando, sendo a área confrontante transferida à propriedade do Município de Cotia, que anuiu com a retificação.

A segunda é a possibilidade da retificação de matrícula que altere significativamente a área do imóvel retificando, sem que isto signifique alteração dos limites físicos, na forma de retificação *intra muros*, ante o risco à segurança jurídica decorrente da possibilidade de sobreposição de matrículas.

Quanto ao primeiro ponto, não há fundamento para a recusa. Não é necessária a anuência da sociedade civil que administra áreas comuns de loteamento vizinho, por força de decreto municipal criando "bolsão residencial", inclusive área pública transferida ao Município de Cotia por força de implantação do loteamento, na forma de equipamento comunitário (arts. 1º, II, e 3º, ambos do Decreto-lei nº 58/1937; arts. 4º, I, e § 2º, e 22, *caput*, ambos da Lei nº 6.766/1976).

Se a área confrontante com o imóvel cuja matrícula se busca retificar não é de propriedade da Sociedade Civil Pinheiros Tenis Village, mas sim do Município de Cotia, somente a este cabe a concordância ou não com a retificação. O fato de tal pessoa jurídica administrar as áreas comuns do loteamento, incluindo a área de lazer transferida como equipamento comunitário ao Município de Cotia, não o transforma em ocupante para fins de aplicação da regra do art. 213, § 10, da Lei nº 6.015/1973.

A criação de "Bolsões Residenciais" no Município de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002561-48.2019.8.26.0152 e o código 1F978D8.

Cotia é prevista na Lei Municipal nº 694, de 8 de novembro de 1994, tendo por finalidade a melhoria da segurança individual e coletiva e da qualidade de vida dos moradores, sendo descrito como "a área com características homogêneas, em que suas vias de circulação se destinam basicamente ao trânsito local" (art. 1º, § 1º). Prevê, essencialmente, a regulação urbanística de loteamentos com controle limitado de acesso, assumindo a associação local a manutenção das vias públicas utilizadas para a circulação interna e áreas livres do loteamento.

O Decreto nº 4.521, de 18 de dezembro de 2000, do Município de Cotia, que "autoriza a implantação de bolsão residencial no loteamento denominado 'Pinheiros Tenis Village', localizado na Estrada dos Pereiras nº 300, neste Município e Comarca de Cotia", tem a seguinte redação:

> **"Art. 1º.** Fica criado o 'Bolsão Residencial' no Loteamento denominado 'Pinheiros Tenis Village', localizado neste Município e Comarca de Cotia, cujos logradouros interligam-se entre si possuindo acesso pela Estrada dos Pereiras nº 300.
>
> **Art. 2º.** O 'Bolsão' ora criado, deve ter finalidade exclusiva, a melhoria na qualidade de vida no local em questão, não podendo em hipótese alguma, sob pena de revogação deste decreto, restringir o direito constitucional de ir e vir.
>
> **Parágrafo único.** Caso, futuramente, os logradouros, os quais integram o 'Bolsão' ora criado, venham interligar-se com outros logradouros, oriundos de novos parcelamentos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002561-48.2019.8.26.0152 e o código 1F978D8.

de solo, caberá à Sociedade Civil Pinheiros Tenis Village, procurar a integração com os mesmos, de forma a não restringir o direito constitucional de ir e vir.

Art. 3º. A implantação do referido 'Bolsão', deverá ser feita pelas expensas dos proprietários de imóveis do local em questão, apresentados pela Sociedade Civil Pinheiros Tenis Village, não cabendo nenhum ônus à Municipalidade, cabendo-lhes o controle de acesso ao mesmo, os quais responderão diretamente civil e criminalmente, por qualquer ato ofensivo a terceiros, situação que também implicará na revogação deste Decreto, se devidamente ficar o fato comprovado, não cabendo a municipalidade qualquer indenização.

Art. 4º. Qualquer obra a ser executada no 'Bolsão' em questão, só poderá ser levada a efeito, após a autorização municipal competente.

Art. 5º A criação do referido 'Bolsão', tem o caráter de precariedade, podendo ser revogada nas hipóteses já elencadas neste Decreto, bem como por interesse público ou social previamente justificados".

Trata-se de verdadeira complementação ao código de posturas municipais, regulamentando a conformação do passeio público e das vias de tráfego locais, com a contrapartida da assunção de sua manutenção.

Não há qualquer correlação entre os efeitos da criação do "bolsão residencial" e a propriedade transferida ao Município de Cotia, por

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002561-48.2019.8.26.0152 e o código 1F978D8.

conta da implantação do loteamento "Pinheiros Tenis Village", para constituição do "Sistema de Recreio" que, nos termos do art. 4º, § 2º, da Lei nº 6.766/1979, configura área institucional do tipo equipamento comunitário. Tal área pública é lindeira ao imóvel em retificação, limitando-se o direito da "Sociedade Civil Pinheiros Tenis Village" a seu uso como equipamento comunitário, com obrigação de manutenção, sem qualquer direito referente à propriedade ou mesmo posse.

O direito da "Sociedade Civil Pinheiros Tenis Village" de uso sobre áreas qualificadas como equipamentos comunitários não se qualifica como direito real de uso, nem qualifica tal entidade como ocupante do bem, na forma do § 10, do art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973. Ocupar, no caso, tem o sentido de exercer a posse com exclusividade, o que não se observa com áreas de recreio ou lazer destinadas ao Poder Público por conta do registro do loteamento, considerando sua natureza de bem de uso comum do povo.

Ou seja, a área de recreação e os lagos formados artificialmente na divisa das propriedades, integrando área livre do loteamento e transferida ao poder público, não é ocupada pela associação que administra o bolsão residencial. Esta apenas detém autorização precária para seu uso não exclusivo.

Daí que, em sendo a área confrontante propriedade exclusiva do Município de Cotia, sem que seja ocupada exclusivamente por outrem, somente a este cabe o direito de anuir ou não com o pedido de retificação, já que a alteração da descrição do imóvel retificando não toca, de qualquer forma, as propriedades que integram o loteamento e o "Bolsão Residencial" em questão.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002561-48.2019.8.26.0152 e o código 1F978D8.

Afasta-se, assim, o primeiro fundamento da recusa.

Quanto ao segundo ponto, também não se observam fundamentos para a recusa pelo Oficial à realização da retificação da matrícula em decorrência do risco de sobreposição de matrículas.

Por primeiro, tenha-se que não há limites objetivos previstos na lei para eventual aumento da 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.

A existência de elevação significativa da área do imóvel em retificação não obstaculiza o ato, apenas exigindo do Oficial do registro maiores cuidados para a realização do ato. No dizer de Venício Salles e Daniel Mesquita de Paula Salles (Ação de retificação de registro imobiliário. *Direito notarial e registral*: homenagem às Varas de Registros Públicos da Comarca de São Paulo. São Paulo: Quartier Latin, 2016, p. 457):

> "Entretanto, caso esta [a diferença de área] venha a ultrapassar este limite de 5% (cinco por cento), é exigido do Registrador cuidado e prudência no exame da retificação.
>
> Afinal, não é razoável que um imóvel venha a dobrar ou triplicar sua dimensão como decorrência única de ação retificatória. Nestes casos, não pode o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002561-48.2019.8.26.0152 e o código 1F978D8.

Registrador simplesmente invalidar e extinguir a retificação, para que o interessado utilize a via judicial da usucapião. A providência mais ajustada consiste no pedido ao perito que elaborou a planta para que este traga a comprovação de que os confiantes do imóvel retificando estão com suas respectivas áreas preservadas, e até, em um nível mais abrangente, que os vizinhos do imóvel retificando, ou todos imóveis de uma quadra, seja considerados na planta básica.

Lembre-se sempre que, em que pese a fundamental importância do direito de propriedade, este, salvo situações especiais, representa e caracteriza interesses disponíveis que se curvam à soberana vontade das partes. 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. Isto significa que o Oficial Registrador deve promover a integração de todos os interessados e potencialmente atingidos, mas, se mesmo assim não houver impugnação, o pedido de retificação deve ser deferido e efetivada a correção das medidas do imóvel".

Assim, havendo pedido de retificação que não altere ou afete a área dos imóveis vizinhos, com a concordância de todos os confrontantes, na forma do art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973, não se mostra

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002561-48.2019.8.26.0152 e o código 1F978D8.

como fundamento suficiente o risco jurídico de eventual desrespeito aos limites da propriedade dos autorizantes, sob a alegação genérica de possibilidade de sobreposição de matrículas.

A recusa do Oficial se baseia em sua conclusão, no sentido de haver fortes indícios "corroborados inclusive por divisas, cercas e cercas vivas, de que **toda** a área em que se deitam os lagos artificiais está compreendida no Sistema de Recreio integrante do referido loteamento" ou seja, de que "**toda** a área em que se deitam os lagos artificias está compreendida no imóvel lindeiro (matrícula 7.196) e não no imóvel retificando" (fls. 59).

O fundamento não corresponde ao que consta nos registros, bem como nas plantas e levantamentos geodésicos feitos por conta da retificação, não podendo a verificação visual dos prepostos do Oficial registrador suplantar aquilo que consta no fólio real, o que corresponde ao pedido de retificação do recorrente.

Analisando-se as matrículas dos imóveis em questão, bem como o memorial de registro do loteamento Pinheiros Tenis Village, a partir da matrícula nº 7.196, verifica que o córrego então existente no local serviu de divisa às duas propriedades.

Na descrição original da matrícula nº 42.923, objeto da retificação, observa-se o uso do curso do córrego e seu vale como marcos de divisa com o imóvel da matrícula nº 7.196. O mesmo se vê da matrícula nº 7.196, indicando o córrego como ponto de divisa das propriedades. Nenhum dos documentos indica a existência dos lagos no local, sendo estes construídos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002561-48.2019.8.26.0152 e o código 1F978D8.

artificialmente após a implantação do loteamento Pinheiros Tenis Village.

A planta original do registro do loteamento Pinheiros Tenis Village (fls. 52) indica o mesmo córrego como divisa da propriedade então registrada em nome de Tamitu Nishimori e sua mulher, Toki Ju Nishimori.

A confrontação da planta do registro do loteamento Pinheiros Tenis Village, a descrição da matrícula atual e a pretensão de retificação (fls. 55), indicam que não há sobreposição das áreas, já que o ponto médio do córrego foi respeitado para fins de fixação dos limites (art. 10, §§ 1º e 2º, do Decreto nº 24.643/1934.

Se o projeto do loteamento considerou o córrego como linha divisória, não haveria como transferir ao Município de Cotia, por conta da implantação de equipamentos públicos e comunitários, área maior que seria, no futuro, transformada artificialmente em lagos, invadindo a área do imóvel retificando. Há de se respeitar, assim, a propriedade que originou o loteamento, limitada ao ponto médio do leito do córrego de divisa, exatamente o que pretende o recorrente.

Tais lagos, uma vez construídos pelo represamento do córrego que servia de divisa, não interferem na propriedade que se alinhava a seu ponto médio, jamais se falando em aquisição da propriedade da área total dos lagos pelo Município.

E, ante a confrontação dos registos nas plantas e levantamentos geodésicos apresentados pelo recorrente, não pode prevalecer

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002561-48.2019.8.26.0152 e o código 1F978D8.

conclusões feitas a partir de cercas, cercas vivas e eventuais árvores existentes no local, vez que os confrontantes formalmente concordam com a descrição dos limites das propriedades feita pelo recorrente no pedido de retificação.

Desta forma, havendo concordância de todos os confrontantes legitimados e havendo prova técnica, consistente em comparações das plantas originárias e da retificação pretendida, que não indica sobreposição de áreas matriculadas, nem acréscimo indevido de área do imóvel retificando, mas simples correção de sua descrição, não prevalece a recusa.

4. Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso, afastando os motivos da recusa apresentados pelo Oficial do Registro de Imóveis de Cotia, determinando a retificação da matrícula nº 42.923, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cotia.

Sub censura.

São Paulo, 21 de janeiro de 2020.

Paulo Rogério Bonini

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002561-48.2019.8.26.0152 e o código 1F978D8.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1002561-48.2019.8.26.0152

CONCLUSÃO

Em 23 de janeiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso, afastando os motivos da recusa apresentados pelo Oficial do Registro de Imóveis de Cotia, determinando a retificação da matrícula nº 42.923, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cotia.

Publique-se.

São Paulo, 23 de janeiro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002561-48.2019.8.26.0152 e o código 1F95E66.