PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1000853-51.2019.8.26.0543

(189/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO DE REGISTRO – ANUÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS DOS IMÓVEIS CONFRONTANTES E DO MUNICÍPIO – AUMENTO DAS MEDIDAS LATERAIS E, PORTANTO, DA ÁREA TOTAL DO IMÓVEL QUE, NO CASO CONCRETO, NÃO IMPEDE A RETIFICAÇÃO – RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por **Orlando Barbosa** contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Isabel, o qual afastou a pretensão de retificação da matrícula nº 19.116 da referida serventia extrajudicial (fls.166/167).

O recorrente alegou, em síntese, que a retificação pretendida não causará sobreposição de registros ou invasão de área pública. Os confrontantes deixaram transcorrer *in albis* o prazo para impugnações e a Municipalidade afirmou que não há comprometimento da área pública do loteamento. Logo, afastado qualquer óbice à retificação administrativa de registro imobiliário, de rigor o acolhimento de sua pretensão (fls. 174/180).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000853-51.2019.8.26.0543 e o código DF5E3A.

não provimento do recurso (fls. 426/429).

É o relatório.

Opino.

De início, impende consignar que, apesar da interposição do recurso com o nome de apelação, cuida-se de procedimento administrativo comum e, por conseguinte, recurso administrativo (artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo), cujo processo e julgamento competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Pretende o recorrente a retificação da matrícula nº 19.116 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel (lote 03, quadra 05, do loteamento denominado Vila Flora Regina), para que passe a corresponder à descrição contida no memorial reproduzido a fls. 08 e na planta de fls. 09.

Conforme a matrícula nº 19.116, o imóvel tem frente para a rua Prudente de Moraes, está situado a 25 metros de distância da esquina com a rua Washington Luiz Pereira de Souza, e mede 10,00 metros na frente e nos fundos e 29 metros em ambos os lados, com área total de 290m2.

Por sua vez, o memorial reproduzido a fls. 08 e na planta de fls. 09, apresentados com o requerimento de retificação de registro, mostram que o imóvel está situado na rua Prudente de Moraes, mede 10 metros na frente e nos fundos, 31,57 e 31,61 metros em suas laterais, e tem uma área total de 315,87m2.

Não obstante o incremento de área (decorrente das alterações das medidas laterais), os confrontantes, apesar de notificados, mantiveram-se em silêncio (como bem observado pelo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000853-51.2019.8.26.0543 e o código DF5E3A.

Oficial de Registro de Imóveis), e o Município de Arujá afirmou que a pretendida retificação não avança em área pública.

Vale transcrever o que ficou consignado no ofício encaminhado pela Municipalidade (fls. 81):

> ***"O levantamento topográfico para retificação de área pretendido em questão, não interfere em área ou domínio público".***

Diante disso, prevalece a presunção de que a retificação de registro será promovida "intra muros" tabulares, ou seja, conforme os limites comportados pela matrícula nº 19.116 e pelos registros dos imóveis e das vias públicas confrontantes, sem importar na invasão das áreas dos imóveis confinantes que decorrem de suas respectivas matrículas e da área de via pública prevista para o loteamento.

Essa conclusão não é alterada pelo aumento da área total do imóvel porque é consequência da alteração das medidas perimetrais laterais.

Por fim, o conceito de retificação "intra muros" não implica na impossibilidade de aumento ou diminuição da área total do imóvel e de suas medidas perimetrais, mas no respeito aos limites tabulares que pode comportar, razão pela qual o aumento da área e a alteração das medidas perimetrais não impedem a retificação administrativa.

Nesse sentido foi o r. parecer apresentado MM. Juiz Assessor da Corregedoria, José Marcelo Tossi Silva, no Processo nº 1001813-13.2020.8.26.0077, acolhido pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ricardo Mair Anafe, j. 15.07.2021:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000853-51.2019.8.26.0543 e o código DF5E3A.

REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação de área – Requerimento instruído com planta do imóvel em que lançadas as manifestações de anuência do Município e todos os demais proprietários dos imóveis confrontantes – Aumento das medidas da frente e dos fundos e, portanto, da área total do imóvel que não impede a retificação – Eventual existência de sobra de área do loteamento decorrente da implantação de via pública com largura inferior à projetada, aventada pela Oficial de Registro de Imóveis, que não encontra respaldo na anuência com a retificação apresentada pelo Município – Elementos tabulares que não autorizam a recusa da retificação de área – Recurso provido.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele dar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 12 de junho de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000853-51.2019.8.26.0543 e o código DF5E3A.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 13 de junho de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Manoel Rosa, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1000853-51.2019.8.26.0543

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 artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, dando-lhe provimento para afastar a recusa da averbação da retificação da matrícula nº 19.116 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, mediante adoção da descrição contida no memorial reproduzido a fls. 08 e na planta de fls. 09.

São Paulo, 13 de junho 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 1000853-51.2019.8.26.0543 e o código DF5EE3.