

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1017387-98.2023.8.26.0068

(525/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO. RECUSA AO PROCESSAMENTO DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA PELO OFICIAL EM RAZÃO DA IMPOSSIBILIDADE DE IDENTIFICAÇÃO DO CONFRONTANTE TABULAR. CAPÍTULO XX, ITEM 136.6 E NOTA EXPLICATIVA DAS NSCGJ. SITUAÇÃO A EXIGIR QUE A RETIFICAÇÃO SE PROCESSE NECESSARIAMENTE PELA VIA JUDICIAL. DUPLA GARANTIA. SEGURANÇA JURÍDICA PELA COISA JULGADA E DEVIDO PROCESSO LEGAL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **RPM3 Empreendimentos SPE Ltda** em face da r. sentença de fls. 187/188, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri, que em pedido de providências manteve o indeferimento do processamento da retificação de área do imóvel objeto da matrícula nº 21.450 daquela serventia uma vez não ter sido possível identificar o confrontante tabular, situação a exigir que a retificação de registro se processe necessariamente pela via judicial de acordo com as NSCGJ.

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 1017387-98.2023.8.26.0068 e o código 10F7766.

O recurso busca a reforma da sentença, alegando que após a negativa feita pelo Oficial, adotou buscar ao indicador real e pessoal no Registro de Imóveis de Barueri e ainda nos 1º, 2º, 4º, 5º e 10º Oficiais de Registros de Imóveis de São Paulo na tentativa de localizar o confrontante tabular, sem sucesso. No entanto, apurou por meio de perícia técnica *in loco* que Juvenal José da Silva e sua mulher Lourdes de Almeida e Silva seriam os titulares do imóvel confrontante, o que também foi identificado por meio de processo judicial de usucapião de área vizinha, que tramitou junto ao 1º Oficio de Registros Públicos de São Paulo. Pugna, assim, que seja considerada a indicação do confrontante citado, com notificação dos herdeiros diretos, dando-se prosseguimento à retificação administrativa formulada (fls. 195/201).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 224/228)

Opino.

Inicialmente, conquanto tenha havido a 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.

No mérito, o recurso não merece provimento, devendo ser mantida a sentença proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente.

Cuidou-se de pedido de providências, seguindo o rito de dúvida, a requerimento de **RPM3 Empreendimentos SPE Ltda** visando a retificação administrativa da descrição do imóvel matriculado sob nº 21.450 perante a Serventia Imobiliária. Com o intuito de retificar a descrição do

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 1017387-98.2023.8.26.0068 e o código 10F7766.

imóvel, foi apresentado pedido de retificação de área nos termos do artigo 213, II da Lei nº 6.015/73 junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, requerida a notificação dos confrontantes tabulares.

Apresentado o requerimento, foi lançada nota devolutiva (fl. 42 dos autos) informando que o imóvel confrontante do ponto 07 ao ponto 10 do imóvel retificando não possui número de matricula e/ou transcrição, ou seja, não possui registro, o que levou o Oficial a deixar de autuar e processar o pedido de retificação de forma administrativa.

O óbice imposto pelo registrador refere-se à ausência de identificação do confrontante tabular do ponto 07 ao ponto 10, exigindo a indicação do número da matrícula e/ou transcrição do imóvel confrontante, falta que também impede a apuração segura do imóvel retificando, recusa feita com base no artigo 213, inciso II, parágrafos 2º e 6º da Lei nº 6.015/73 e na Nota Explicativa ao item 136.6 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Tem razão o Registrador, nada podendo ser modificado nesta Instância Recursal.

A retificação administrativa de registro, mediante inserção ou alteração perimetral, tem como primeiro requisito o respeito aos limites tabulares, ou seja, daqueles que decorrem do registro imobiliário. Isso significa que a retificação administrativa tem como requisitos: a) a identificação da localização geodésica do imóvel; b) a apuração de seus limites tabulares, que são delimitados por iguais limites dos imóveis confinantes; c) notificação dos confrontantes para apresentação de eventual impugnação.

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 1017387-98.2023.8.26.0068 e o código 10F7766.

No caso dos autos, como bem ressaltou o Oficial, mesmo após buscas e diligências realizadas pela Unidade (fls. 178/181), não houve identificação do confrontante tabular do ponto 07 ao ponto 10 do imóvel, não se podendo aferir se a eventual retificação da área implica em avanço na metragem dos imóveis contíguos.

A Lei nº 6.015/73 disciplina a retificação de registro nos seguintes dispositivos:

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

I- de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

b) indicação ou atualização de confrontação;

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

d) retificação que vise à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação.

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais,

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 1017387-98.2023.8.26.0068 e o código 10F7766.

ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II- a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º. Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.

Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do Registro Imobiliário.

§ 1º. Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 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

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 1017387-98.2023.8.26.0068 e o código 10F7766.

se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, 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.

§ 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 § 2°, 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

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 1017387-98.2023.8.26.0068 e o código 10F7766.

versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

De igual modo, as Normas de Serviço desta E. Corregedoria Geral da Justiça orientam o procedimento de retificação administrativa perante o Oficial de Registro de Imóveis, assim disciplinando a questão:

136.6. Uma vez atendidos os requisitos de que tratam o inciso II, § 1º, do art. 213, da Lei nº 6.015/73, o oficial averbará a retificação no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do protocolo do requerimento. A prática do ato será lançada, resumidamente, na coluna do Livro nº 1 – Protocolo, destinada a anotação dos atos formalizados, e deverá ser certificada no procedimento administrativo da retificação. Se, no entanto, em razão das notificações ou diligências que devam se realizar, o procedimento não puder ser concluído em 30 (trinta) dias, a prenotação ficará prorrogada até a conclusão do ato, devendo tal dado constar de todas as certidões emitidas.1388

NOTA – A retificação será negada pelo Oficial de Registro de Imóveis sempre que não for possível verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta e no memorial descritivo, identificar todos os confinantes tabulares do registro a ser retificado, ou implicar transposição, para o registro, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público, ainda que não seja impugnada. A transposição de parcela de imóvel pertencente a confrontante somente será admitida na hipótese 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 1017387-98.2023.8.26.0068 e o código 10F7766.

transação, na forma do subitem 136.24, com prova do recolhimento do imposto que incidir.

Coerente com tais previsões, fica claro que a ausência de identificação de confrontante tabular desautoriza o Registrador a promover a retificação administrativa em procedimento perante a Serventia Imobiliária.

A não identificação de confrontante tabular impede a apuração segura dos limites registrários dos imóveis objeto da matrícula de que foi requerida a retificação e, mais que isso, impede a retificação administrativa pela impossibilidade de atendimento dos requisitos consistentes na notificação de todos os confrontantes.

Não se ignoram o inconformismo e frustração da recorrente em ver obstado o exercício da faculdade de que a retificação se processasse na esfera administrativa, mas dadas as circunstâncias narradas e a potencialidade de que a retificação possa causar prejuízo a terceiro, exige-se seja determinada pelo juiz. Tal quadro não se altera frente às considerações feitas pela recorrente quanto à identificação do confrontante tabular por busca indireta, por perícia *in loco* ou resultado de investigação em outro processo judicial de usucapião, medidas que são insuficientes para autorizar o processamento da retificação na via administrativa, dado o risco de causar prejuízo a terceiro.

Logo, é necessário que a recorrente se valha de ação judicial para a retificação pretendida.

Por fim, vale registrar que o sentido desta previsão está atrelado a uma dupla garantia: a primeira, em benefício do interessado pela retificação, a fim de que a decisão proferida no requerimento de retificação de área esteja protegida pela coisa julgada material, e, portanto, pela

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 1017387-98.2023.8.26.0068 e o código 10F7766.

segurança jurídica do registro decorrente da imutabilidade da decisão; a segunda, em favor do confrontante tabular, a fim de que sejam resguardados o contraditório e a ampla defesa, próprios do devido processo legal na esfera judicial.

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 1017387-98.2023.8.26.0068 e o código 10F7766.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 23 de agosto de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1017387-98.2023.8.26.0068

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**.

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 1017387-98.2023.8.26.0068 e o código 10FB69E.