(295/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – RETIFICAÇÃO DE REGISTRO – AUMENTO DA ÁREA APURADA EM COMPARAÇÃO COM A QUE CONSTA DA MATRÍCULA – INCREMENTO QUE, POR SI SÓ, NÃO É IMPEDITIVO DA RETIFICAÇÃO, DESDE QUE OCORRA "INTRA MUROS" – CONFRONTANTES NÃO NOTIFICADOS – INDEFERIMENTO PREMATURO – RETIFICAÇÃO QUE DEVE PROSSEGUIR PARA NOTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES E PRODUÇÃO DE EVENTUAIS OUTRAS PROVAS PARA NOVA DECISÃO DO REGISTRADOR – PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo (fls. 101/110) interposto por **Helio Lobo Júnior e outros** para atacar a r. sentença (fls. 93/95) proferida pela Corregedoria Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Itapetininga, que indeferiu a retificação administrativa da matrícula nº 4.234, daquela serventia imobiliária.

Os recorrentes alegam, em síntese, que a retificação deve prosseguir, com a notificação dos confrontantes, porque configurada a hipótese do artigo 213, II, da Lei 6.015/1973, haja vista que a retificação é

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008771-50.2022.8.26.0269 e o código E6ECF9.

"intra muros" e a matrícula nº 4.234 é que deve servir de norte para o Registrador, cuja especialidade não pode ser desprezada mediante a busca de elementos para indeferir o pedido na transcrição de nº 3.463, que lhe deu origem. Destacam que o indeferimento está embasado apenas na suposição do Registrador de que a transcrição nº 3.463 teria origem em transcrição desconhecida que poderia dizer respeito a imóvel maior, de modo que o imóvel do mencionado assento nº 3.463 confrontaria com o remanescente daquela transcrição desconhecida, e não com o imóvel da matrícula nº 93.339. Concluem que, apesar do aumento da área do imóvel, que resultará da retificação, isso não descaracteriza a retificação "intra muros", desde que se observe a figura geométrica do imóvel.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 124/126).

É o relatório.

O pedido de retificação foi protocolado sob nº 280079, e ensejou nota devolutiva com cinco exigências, das quais quatro foram cumpridas pela parte interessada, sobrevindo a manutenção de apenas um óbice, conforme se transcreve (fls. 37):

> *"1. Analisando a origem da matrícula 4.234, transcrição 3.463 (antiga), juntamente com a escritura de compra e venda, a área que se pretende retificar possui uma frente de 25,00 metros por 34,00 metros de ambos os lados. No levantamento apresentado, foi apurada uma frente de 25,793 metros, aos fundos 24,270 metros, do lado direito 53,444 metros e do lado esquerdo 52,923, ou seja, havendo um aumento de área de mais de 400,00 metros, mais ou menos.*
>
> *Pela planta, fica visível um ganho substancial do imóvel, que pelos documentos apresentados, houve um grande aumento de área, o que é vedado em levantamento de retificação.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008771-50.2022.8.26.0269 e o código E6ECF9.

*Diante disso, fica desde já, **INDEFERIDA** a presente retificação administrativa de área do imóvel da matrícula 4.234".*

Inconformados com a nota devolutiva, os ora recorrentes pediram a reconsideração do Oficial, que foi negada. Assim, requereram a remessa dos autos à Corregedoria Permanente para que fosse superada a exigência e dado prosseguimento à retificação.

Sobreveio, então, a manifestação do Oficial a fls. 01/04, em que destaca como fundamento para o indeferimento da pretensão a nota do item 136.6, do Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – NSCGJ, no sentido de que *"a transposição de parcela de imóvel pertencente a confrontante somente será admitida na hipótese de transação, na forma do subitem 136.24, com prova do recolhimento do imposto que incidir"*.

A r. sentença manteve o indeferimento, forte na assertiva de que a retificação pretendida implicará acréscimo na área do imóvel, correspondente a aproximadamente 400 m², evidenciando discussão sobre direito de propriedade, não se tratando de mera retificação "intra muros".

Nas razões de recurso, insiste-se no prosseguimento da retificação, com a notificação dos confrontantes, alegando-se, basicamente, que a retificação é "intra muros".

E o óbice, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, deve ser afastado para que a retificação avance, com a notificação dos confrontantes e prosseguimento nos seus ulteriores termos, quando então eventuais outros elementos de prova serão acostados aos autos para embasar nova decisão a respeito da pretensão de retificação do registro.

Nos termos do artigo 213, II, da Lei 6.015/1973, o oficial retificará o registro ou a averbação a requerimento do interessado, no caso

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008771-50.2022.8.26.0269 e o código E6ECF9.

de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, e que será 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.

A lei possibilita que a planta seja assinada também pelos confrontantes, mas caso não contenha a assinatura de algum deles, será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis para se manifestar em quinze dias (art. 213, II, § 2º, da Lei 6.015/1973).

Todavia, na espécie, o Oficial indeferiu de plano o pedido de retificação da matrícula do imóvel de nº 4.234, deixando de notificar os confrontantes para manifestação, nos termos do dispositivo legal mencionado.

Além disso, a justificativa do indeferimento do pedido no sentido de que haveria expressivo aumento de área do imóvel se a retificação fosse deferida, não pode, desde logo, impedir o prosseguimento da retificação.

No que se refere ao aumento da área, o inciso II do artigo 213 da Lei nº 6.015/1973 dispõe expressamente que a retificação é possível no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área.

O aumento da área do imóvel pode decorrer da retificação do registro, como esta C. Corregedoria Geral da Justiça já afirmou em mais de uma oportunidade:

> *"Na retificação do registro o aumento de área não é, de per si, óbice peremptório à pretensão a retificar"* (Recurso Administrativo 1001975-66.2018.8.26.0242, j. 27.08.2020).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008771-50.2022.8.26.0269 e o código E6ECF9.

"...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 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).

"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)".

Desta forma, *"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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008771-50.2022.8.26.0269 e o código E6ECF9.

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" (Recurso Administrativo nº 1017588-61.2021.8.26.0068, j. 05/04/2023).

Quanto à suposta tentativa de regularizar aquisição de propriedade por via da retificação do registro, tem-se que não há elementos suficientes para conhecer desta assertiva.

Ocorre que, *in casu,* o prematuro indeferimento da retificação da matrícula nº 4.234 do Registro de Imóveis de Itapetininga, sem antes mesmo de ouvir os confrontantes, baseado apenas no aumento de área, que não é causa impeditiva da retificação pretendida, obsta que seja aferida a pretensão de modo exauriente.

Mister prosseguir na retificação, com a notificação dos confrontantes, após o que o Oficial decidirá novamente a respeito da pretensão retificatória, considerados os demais elementos de prova que serão amealhados ao feito.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto à Vossa Excelência é no sentido de dar provimento do recurso administrativo, para que se dê prosseguimento à retificação do imóvel de matrícula nº 4.234 no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Itapetininga, a partir da notificação dos confrontantes.

Sub censura.

São Paulo, 24 de agosto de 2023.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008771-50.2022.8.26.0269 e o código E6ECF9.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 24 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, Gab. 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1008771-50.2022.8.26.0269

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo e **determino** o prosseguimento à retificação do imóvel de matrícula nº 4.234 no Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Itapetininga, a partir da notificação dos confrontantes.

Publique-se.

São Paulo, 25 de agosto 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 1008771-50.2022.8.26.0269 e o código E6ED4B.