PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1004934-56.2023.8.26.0073

(642/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - FUSÃO DE MATRÍCULAS E RETIFICAÇÃO DE ÁREA – RECUSA FUNDADA NA EXISTÊNCIA DE ÁREA (CORREDOR) QUE NÃO INTEGROU NENHUMA DAS MATRÍCULAS E PERMANECEU EM PROPRIEDADE DOS DONATÁRIOS ORIGINAIS – PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA IMPÕE QUE O IMÓVEL PRODUTO DA UNIFICAÇÃO GUARDE EXATA COINCIDÊNCIA COM A SOMA QUANTITATIVA E QUALITATIVA DOS PRÉDIOS QUE LHE DÃO ORIGEM - INTELIGÊNCIA DO DISPOSTO NO ARTIGO 234 DA LEI 6015/1973 E DO ITEM 75 DO CAPÍTULO XX DO TOMO II DAS NSCGJ - UNIFICAÇÃO QUE ACARRETA SOBREPOSIÇÃO DE ÁREA - RETIFICAÇÃO DE ÁREA NÃO É VIA PARA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE, NEM SUCEDÂNEO DE USUCAPIÃO - PARECER PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por JOÃO APARECIDO ORTEGA e SELMA APARECIDA JOSÉ ORTEGA em face da r.

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 1004934-56.2023.8.26.0073 e o código 1153EDC.

sentença de fls. 104/105, que indeferiu o pedido de unificação das matrículas de números 1.527, 58.414 e 87.618, todas do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Avaré, e posterior retificação administrativa da área, fundado no art. 213, II, da Lei n.º 6.015/1973 (fls. 110/125).

Os recorrentes insurgem-se em face da r. sentença, buscando sua integral reforma, para o deferimento do pedido de fusão de matrículas e unificação dos imóveis, com a posterior retificação de área, visto serem contíguos e pertencentes aos mesmos proprietários.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo desprovimento do recurso (fls. 142/144).

É o relatório.

Opino.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

A hipótese versa sobre a pretensão de unificação de três matrículas, de números 1.527, 58.414 e 87.618, todas do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Avaré e posterior retificação administrativa da área, fundada no art. 213, II, da Lei n.º 6.015/1973 (fls. 23/25).

Os recorrentes instruíram seu pedido com o Memorial Descritivo de fls. 26/27, o Levantamento Planimétrico da área (fls. 28) e as plantas, tanto da situação atual, quanto da pretendida (fls. 29/30), acompanhadas da ART assinada por profissional técnico habilitado (fls. 32/33).

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 1004934-56.2023.8.26.0073 e o código 1153EDC.

A prenotação de nº 266428 (fl. 23) motivou a Nota de Devolução em 29/08/2023 (fl. 73), nos seguintes termos:

> *"Apesar das considerações traçadas pelos requerentes, a unificação dos imóveis da forma como pretendida não é possível, pois, de acordo com as descrições contidas nas matrículas 1.527, 58.414 e 87.618, há um corredor de 2,80 metros x 20,75 metros que não integra qualquer desses imóveis e, portanto, continua registrado em nome dos donatários do imóvel original, na transcrição nº 13.283.*
>
> *Considerando que a retificação de registro não pode ser admitida como forma de aquisição de propriedade, os interessados deverão apresentar para registro o título aquisitivo relativo à área do corredor que está sendo incluído na unificação dos imóveis.*
>
> *Na falta deste, deverão regularizar a propriedade da área do corredor previamente à retificação e unificação."*

Após o parecer do Ministério Público de fls. 100/102, a r. sentença de fls. 104/105 manteve a recusa de fusão das matrículas de números 1.527, 58.414 e 87.618 daquela serventia e, ainda, da retificação de área (fls. 07/22).

Os recorrentes alegam, em síntese, que (i) adquiriram os imóveis objetos das matrículas de números 1.527, 58.414 e 87.618 (CRIs as fls. 07/22) que se encontram edificados em área total de 467,04m^2, conforme memorial descritivo de fl. 26; (ii) os três imóveis cujas matrículas pretendem a unificação, se originaram de área maior; (iii) a partir de Escritura Pública de

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 1004934-56.2023.8.26.0073 e o código 1153EDC.

Divisão Amigável, lavrada em 23/04/1963, originaram-se 10 (dez) matrículas, incluídas as já referidas (fls. 52/55); (iv) os prédios e respectivos terrenos foram objeto de doação a pessoas distintas e, com a divisão, a comunhão que havia se encerrou; (v) a área que abastece os três imóveis (que é, de fato, um corredor) foi descrita na escritura que deu azo à divisão, assim como nas matrículas nºs 1.527 e 58.414, contudo, não obteve matrícula própria; (vi) o tal corredor só é de interesse dos imóveis cujas matrículas pretendem sejam unificadas, eis que sempre foi utilizada como servidão de passagem ao imóvel construído nos fundos do terreno.

Alegam, então, que, com a extinção da comunhão, o tal corredor se tornou uma área sem domínio identificado, o que, no seu entender, não configuraria forma de aquisição de propriedade e afastaria a exigência de apresentar o título aquisitivo quanto a ele.

Requerem, portanto, a reforma da r. sentença, para que ocorra a fusão das matrículas dos imóveis, com a posterior retificação de área, visto serem contíguos e pertencentes aos mesmos proprietários.

Os imóveis que os recorrentes pretendem unificar são objetos das matrículas 1.527, 58.414 e 87.618 (CRIs as fls. 07/22) e, além de contíguos, pertencem aos mesmos proprietários. O requerimento, portanto, tem amparo legal nos artigos 233 e 234 da Lei de Registros Públicos.

Todavia, não significa que o ato pretendido possa ser realizado sem qualquer outra providência, na medida em que a unificação de imóveis, garantida ao proprietário como situação decorrente de conveniência de ordem prática, não é ato que se efetive sem a observância dos princípios do registro imobiliário que se impõem por ocasião da abertura de matrícula para o imóvel unificado.

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 1004934-56.2023.8.26.0073 e o código 1153EDC.

A respeito da unificação de imóveis pela fusão de matrículas, dispõe o artigo 234 da Lei 6.015/1973:

> "*Art. 234. Quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas".*

Em comentário ao artigo transcrito, Alexandre Laizo Clápis, na obra "Lei de Registros Públicos Comentada – Lei 6.015/1973", Editora Forense, pág. 1212/1213, explica:

> *"Na prática registrária é muito importante que o interessado na fusão de imóveis apresente um requerimento circunstanciado, firmado pelo proprietário e com firma reconhecida (LRP, art. 221), em que conste de forma clara e didática o cumprimento dos requisitos legais.*
>
> *Deve constar nesse requerimento um memorial descritivo que contemple os imóveis individualmente, - cuja ausência não justifica a recusa e respectiva devolução, uma vez que esses elementos estão nas matrículas que integram o acervo da Serventia Predial -, mas necessariamente deverá descrever o imóvel que resultará após a fusão das matrículas. [...] O oficial registrador deve fazer rigorosa conferência dessas medidas, pois servirão de base para a abertura da nova matrícula. Isso tudo em atenção ao princípio da especialidade objetiva.*
>
> *Evidentemente, as novas medidas devem sempre estar pautadas naquelas constantes do título aquisitivo e das*

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 1004934-56.2023.8.26.0073 e o código 1153EDC.

matrículas primitivas" (g.n.)

Não é por outra razão que determinam as Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça:

> *"No caso de fusão de matrículas, deverá ser adotada rigorosa cautela na verificação da área, medidas, características e confrontações do imóvel que dela poderá resultar, a fim de se evitarem, a tal pretexto, retificações sem o devido procedimento legal, ou efeitos só alcançáveis mediante processo de usucapião."* (item 75 do Cap. XX do Tomo II).

No caso concreto, o imóvel que se pretende obter com a unificação, tal como consta do requerimento de fusão de matrículas, não guarda exata correspondência com os imóveis das matrículas primitivas.

Vale anotar que, as áreas somadas dos imóveis cuja unificação foi requerida é de 411,30 metros quadrados, diversa, portanto, da área resultante do requerimento de unificação, que equivale a 467,04 metros quadrados (fls. 26).

A diferença de área existe porque há um corredor de 2,80 metros x 20,75 metros que não integra qualquer dos imóveis cuja unificação se pretende.

Como bem esclareceu o Registrador, esse corredor continua registrado em nome dos donatários do imóvel original, na transcrição nº 13.283.

Então, para que a área do corredor em apreço seja incluída na unificação pretendida, é mister que a propriedade seja regularizada em

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 1004934-56.2023.8.26.0073 e o código 1153EDC.

nome dos requerentes, nada importando se, na prática, os imóveis estejam unificados e, eventualmente, ocupados por eles mesmos.

A análise da pretensão é vista sob a ótica registrária, de sorte que, não havendo atendimento ao princípio da especialidade objetiva, já que o imóvel que se postula unificar não corresponde às àreas somadas dos imóveis que lhe dariam origem, a fusão de matrículas não pode ser deferida.

Haveria, como já asseverado pelo Registrador e na r. Sentença recorrida, sobreposição de matrículas, visto que a área atinente ao corredor não contido nos imóveis a serem unificados está em nome de terceiros.

Não se trata, outrossim, de imprecisão ou omissão a deflagrar o procedimento da retificação previsto no artigo 212 da Lei nº 6.015/1973. A retificação não se presta à aquisição ou perda da propriedade imóvel. Há jurisprudência consolidada da Corregedoria Geral da Justiça valendo destacar parecer da lavra da MM. Juíza Assessora Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad, acolhido por decisão de Vossa Excelência:

> *RECURSO ADMINISTRATIVO - REGISTRO DE IMÓVEIS - REQUERIMENTO DE RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA - IMPOSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DO DOMÍNIO POR TAL VIA - POSSIBILIDADE, POR OUTRO LADO, DE CINDIBILIDADE DO TÍTULO QUE PREVÊ A ALIENAÇÃO DE MAIS DE UM IMÓVEL - AUSÊNCIA DE NULIDADE DO REGISTRO EFETUADO EM APENAS UM ASSENTO - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO, COM DETERMINAÇÃO* (Processo nº 1003352-79.2019.8.26.0584, Julgamento: 23/05/2024).

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 1004934-56.2023.8.26.0073 e o código 1153EDC.

Correta, portanto, a conduta do Oficial ao negar o pedido de fusão de matrículas e retificação, acolhida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 1004934-56.2023.8.26.0073 e o código 1153EDC.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 09 de outubro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1004934-56.2023.8.26.0073

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

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 1004934-56.2023.8.26.0073 e o código 1160055.