PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1054726-11.2023.8.26.0224

(87/2026-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - RETIFICAÇÃO DE REGISTRO - DESAPROPRIAÇÃO QUE RESULTOU EM DUAS GLEBAS NÃO CONTÍGUAS - VIABILIDADE DE APURAÇÃO DE ÁREA E ABERTURA DE MATRÍCULA DE UM DOS REMANESCENTES APENAS – AUTONOMIA FÍSICO-GEOMÉTRICA – INEXISTÊNCIA DE OFENSA À ESPECIALIDADE OBJETIVA – RECURSO PROVIDO.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **FORVAL 9 - GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** em face da r. sentença de fls. 194/199, que julgou improcedente o pedido de providências instaurado no bojo do expediente de apuração de remanescentes da matrícula n.º 37.529 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos.

Em suma, sustenta a recorrente que a exigência de identificação e notificação dos confrontantes do denominado “remanescente A” da matrícula n.º 37.529 é insuperável, pois não possui os dados dos confrontantes tabulares. No mais, afirma ser viável a apuração apenas do intitulado “Remanescente B” em relação ao qual se logrou obter todas as informações necessárias (fls. 208/211).

A Douta Procuradoria de Justiça ofertou parecer, opinando pelo desprovimento do recurso (fls. 260/261).

É o relatório.

Opino.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054726-11.2023.8.26.0224 e o código 15AFA12.

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

Com efeito, o requerimento datado de 28/02/2023, por meio do qual a recorrente pretende a apuração dos remanescentes do imóvel objeto da matrícula n.º 37.529 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, foi objeto da decisão interlocutória exarada pelo Senhor Registrador datada de 25/07/2023.

Instaurado o pedido de providências, sobreveio a r. sentença recorrida (fls. 194/199).

Consoante a mencionada decisão interlocutória proferida pelo Registrador (fls. 31/35):

> *"Trata-se de requerimento datado de 28/02/2023, subscrito pela proprietária* ***FORVAL 9 – GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.****, pelo qual pretende a apuração do remanescente do imóvel da matrícula nº 37.529, desta Serventia.*
>
> *O requerimento foi autuado, suas folhas numeradas e elaborado o índice dos documentos que o compõe.*
>
> *Em 17/04/2023, foi proferido o despacho inicial de fls.66/69, contendo os óbices ao prosseguimento deste procedimento.*
>
> *Naquela ocasião, foi concedido o prazo de 30 (trinta) dias para removê-los, o qual transcorreu sem qualquer manifestação da requerente.*
>
> *Por isso, em 14/06/2023, a requerente foi novamente intimada a promover as diligências no sentido de remover os óbices apontados no despacho inicial, no prazo de 10 (dez) dias.*
>
> *Às fls. 75/101, sobrevieram o aditamento ao requerimento inicial, bem como, os novos trabalhos técnicos do imóvel retificando, os quais, no entanto, ainda não propiciam inaugurar o processamento*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054726-11.2023.8.26.0224 e o código 15AFA12.

deste pedido.

Nesta ocasião, foram apresentadas as plantas do imóvel retificando, em sua situação tabular e em sua situação fática, bem como, o memorial descritivo de cada uma das unidades imobiliárias resultantes da apuração do remanescente.

Ocorre que, novamente, a planta contendo a descrição do imóvel em sua situação tabular não se harmoniza com a descrição contida na matrícula nº 37.529, desta Serventia (notadamente quanto ao segmento que mede 46,00m).

*É importante ressaltar que a planta contendo a **situação tabular** deve guardar **absoluta harmonia** com o que consta no registro retificando, sem qualquer tipo de inovação.*

Do mesmo modo, uma vez mais, a planta e o memorial descritivo contendo as descrições dos imóveis remanescentes, designados como "Remanescente A" (com 5.974,12m²) e "Remanescente B" (com 27.230,63m²), também não propiciam o prosseguimento deste procedimento, uma vez que não contêm todos os requisitos exigidos pela Lei dos Registros Públicos.

Isso porque, nem a planta, nem o memorial descritivo, cuidaram de indicar o número do registro de cada um dos imóveis confrontantes do "Remanescente A".

Pelo requerimento datado de 21/06/2023, a requerente alega que, quanto ao "Remanescente A", "nada está sendo alterado em termos de área".

Alega, ainda, que "as divisas que permanecem com dimensões inalteradas, não cabe aplicação dos citados itens do Capítulo XX, do Provimento 58/89, da CG, posto que tais divisas não estão sendo inovadas ou modificadas (...)".

Ocorre que, o quanto alegado, não parece estar correto.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054726-11.2023.8.26.0224 e o código 15AFA12.

Primeiramente, vale ressaltar que, com a segregação do imóvel, pela Rua Jequitibá, será necessário abrir 3 distintas matrículas: ***a)-*** *do "Remanescente A";* ***b)-*** *do terreno ocupado pela via pública denominada "Rua Jequitibá"; e* ***c)-*** *do "Remanescente B".*

Como se vê da planta apresentada, há deficiências que impedem a abertura de matrícula, com todos os requisitos exigidos pelo artigo 225 da Lei dos Registros Públicos, principalmente pelo fato de um dos segmentos do imóvel (aquele que confronta com Juvenal Felix do Prado) nem sequer possuir medida.

Ademais, apesar de a planta indicar que aquele segmento que confronta com Juvenal Felix do Prado mede 46,00m, na realidade, da leitura da matrícula nº 37.529, se vê que há erro na planta.

Para melhor elucidar tal questão, permite-se transcrever o trecho da descrição do imóvel retificando:

"(...) novamente segue em reta de rumo 11º50' NW e comprimento de 9,50m, até o canto da área de Juvenal Felix do Prado; ***aí, deflete à direita, em ângulo reto, indo até o córrego que faz divisa com herdeiros de Paulo Monte Alegre (...)".***

Assim, até aqui, temos que esse segmento não possui qualquer medida, diferente do que constou na planta, que consigna que esse segmento mediria 46,00m.

E segue:

"(...) desce por ele em direção à confluência com o Córrego Jequitibá a 46,00m (...)".

Diferente da planta, esse é o segmento que mede 46,00m.

Ocorre que, como se sabe, não seria possível abrir matrícula de imóvel que não tenha contenha todos os requisitos exigidos pela Lei dos Registros Públicos, em seu artigo 225, cujo teor é o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054726-11.2023.8.26.0224 e o código 15AFA12.

seguinte:

*"**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."*

Em outras palavras, o fato de um dos segmentos do "Remanescente A" não possuir sua medida, por si só, já inviabilizaria a abertura de matrícula, sem a instauração do procedimento retificatório.

A requerente solicita, ainda, a dispensa da notificação dos "confrontantes de divisas (que) não foram alteradas pelo presente procedimento, em especial os proprietários confinantes do remanescente A".

Esse pedido não comporta deferimento.

*Primeiramente, a dispensa da **notificação** do proprietário não desincumbe o requerente de indicar quais são os imóveis que confrontam com o imóvel retificando e seus respectivos registros.*

Além disso, como se vê dos trabalhos técnicos apresentados, não está correta a alegação de que não houve alteração das medidas perimetrais. Ademais, um dos segmentos do "Remanescente A" nem sequer possui medida.

Desse modo, é indispensável que, nessa via administrativa, as deficiências do "Remanescente A" também restem suprimidas e, para tal, faz-se necessário que, como anotado anteriormente, os trabalhos técnicos restem retificados para que deles constem todos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054726-11.2023.8.26.0224 e o código 15AFA12.

os imóveis que confrontam com o "Remanescente A" e seus respectivos registros (transcrição ou matrícula).

Ressalta-se que, caso os trabalhos técnicos não contenham a indicação todos os imóveis que confrontam com o "Remanescente A" e seus respectivos registros (transcrição ou matrícula), tal deficiência poderá redundar no ***indeferimento*** *do pedido administrativo, nos termos da "NOTA" contida ao pé do item 136.6 do Provimento 58/89, da CG, cujo teor é o seguinte:*

*"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. (...)"*

Diante de todo o acima exposto, fica obstado o prosseguimento deste procedimento, enquanto não removidos todos os óbices apontados.

***Intime-se** a requerente, na pessoa de seu procurador, Nelson José Cahali, para que promovam as diligências necessárias para remover os óbices e dubiedades acima apontados, no **prazo de 30 (trinta) dias.**"*

A hipótese, pois, versa sobre requerimento de retificação administrativa de registro imobiliário, fundado no art. 213, II, da Lei n.º 6.015/1973, por intermédio do qual pretende a recorrente a apuração dos denominados "Remanescentes A e B" do imóvel objeto da matrícula n.º 37.529 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos.

Como se vê da Av. 07/M. 37.529, parte do imóvel, com 2.607,50 m², foi desmembrada em virtude de desapropriação levada a efeito pelo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054726-11.2023.8.26.0224 e o código 15AFA12.

Município de Guarulhos, inaugurando, assim, a matrícula n.º 114.521 do mesmo Registro Imobiliário.

O destaque decorrente de desapropriação fez com que a matrícula imobiliária n.º 37.529 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos perdesse suas características de especialização objetiva: ou seja, a descrição original já não corresponde à atual configuração do imóvel. Daí, pois, a necessidade da apuração dos remanescentes.

Mais que isso, o mencionado desfalque acabou por segregar a área do imóvel em duas glebas, já que a parte desapropriada corresponde ao leito da via pública denominada Rua Jequitibá.

O Oficial Registrador ofertou óbices ao prosseguimento da retificação referentes apenas ao denominado “Remanescente A”, pugnando o interessado pela continuidade da apuração do remanescente apenas em relação a área “B”.

Aduz, em síntese, que, apesar das diversas buscas realizadas, não logrou localizar os confrontantes tabulares da área remanescente “A” e, que, por outro lado, não existe nenhum óbice à apuração apenas do “Remanescente B”, em relação ao qual se logrou obter todas as informações de confrontação.

Pois bem.

No caso telado, não se vislumbra óbice à apuração de apenas um dos remanescentes.

Em razão da desapropriação da área de 2.607,50 m², que deu ensejo a matrícula n.º 114.521 para implantação da Rua Jequitibá, as áreas remanescentes tornaram-se não contíguas, obrigando-se ao desmembramento em duas matrículas individualizadas.

Em relação ao “Remanescente B”, de fato, não ofertou

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054726-11.2023.8.26.0224 e o código 15AFA12.

o Oficial qualquer óbice ao prosseguimento da retificação do registro. Além disso, o segmento a ser retificado apresenta autonomia físico-geométrica suficiente a permitir sua individualização precisa, preservando-se, assim, a especialidade objetiva.

Em outras palavras, o remanescente objeto do pedido afigura-se tecnicamente identificável como um "corpo certo", com limites reconhecíveis e juridicamente verificáveis. Não há, pois, aparente indefinição residual sobre a parcela remanescente ainda a apurar ("Remanescente A").

A hipótese é, assim, de autorização do prosseguimento do expediente para apuração apenas do "Remanescente B", abrindo-se, acaso procedente, matrícula própria; permanecendo a área "A", cujo remanescente será oportunamente apurado, afeta à matrícula originária n.º 37.529 – na qual, obviamente, deve ser averbado o destaque do "Remanescente B".

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso para autorizar o prosseguimento da retificação de área apenas em relação ao denominado "Remanescente B" da matrícula n.º 37.529 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETICIA FRAGA BENITEZ

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054726-11.2023.8.26.0224 e o código 15AFA12.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 3 de março de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1054726-11.2023.8.26.0224

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo interposto para autorizar o prosseguimento da retificação de área apenas em relação ao denominado “Remanescente B” da matrícula n.º 37.529 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos.

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054726-11.2023.8.26.0224 e o código 15AFA3B.