CONCLUSÃO

Em 31 de agosto de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **José Marcelo Tossi Silva**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(433/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação de área e desdobro do imóvel – Exigências, pelo Oficial de Registro de Imóveis, consistentes na comprovação de que a estrada que divide o imóvel é municipal, com a identificação da sua denominação, e na alteração da planta e do memorial descritivo para constar que o imóvel é composto por área única, com 43.851,98 m², uma vez que uma das áreas a ser formada pelo desdobro é inferior à fração mínima de parcelamento fixada pelo INCRA. Desdobro que supostamente decorre da divisão do imóvel por estrada municipal – Apresentação de memorais descritivos das duas áreas formadas em razão da divisão do imóvel – Planta que retrata o imóvel em seu todo, a estrada com a indicação da sua largura, e as duas áreas desdobradas – Divisão do imóvel decorrente da implantação de via de circulação que, se for pública, acarreta a abertura de matrículas distintas, uma para cada área desdobrada – Ausência, contudo, de comprovação de que a estrada que secciona o imóvel é de domínio do Município – Retificação, ademais, que não dispensa a averbação do desfalque da área da estrada que divide o imóvel, se for pública – Existência de desfalque de outra área que foi desapropriada pelo Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo, sem averbação do remanescente e sem apresentação de planta da área original do imóvel, com indicação da parcela que desse modo foi destacada – Necessidade de comprovação de que a estrada que secciona o imóvel é pública e de complementação da planta e dos memorais descritivos – Procedimento administrativo de retificação que pode ser complementado pelos requerentes, porque se encontra em sua fase inicial, para que posteriormente prossiga com as notificações dos confrontantes – Recurso parcialmente provido para determinar o prosseguimento do procedimento extrajudicial de retificação de área, com observações.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000428-27.2021.8.26.0099 e o código A5E043.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Trata-se de recurso interposto contra r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente que manteve a recusa do Sr. Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Bragança Paulista em promover a retificação da área e o desdobro do imóvel objeto da matrícula nº 1.680, porque não foi comprovada a denominação da estrada municipal que dividiu o imóvel em duas partes e porque uma das áreas a ser formada pelo desdobro é inferior à fração mínima de parcelamento fixada pelo INCRA (fl. 313/314).

Os requerentes alegaram, em suma, que a recusa em promover a retificação da área e o desdobro do imóvel tiveram como fundamento precedente do Egrégio Conselho Superior da Magistratura que não se aplica para a retificação que pretendem averbar, porque neste caso concreto não existem informações conflitantes sobre a identificação da estrada que atravessa o imóvel. Disseram que o imóvel foi dividido em duas glebas por estrada municipal. Essas glebas têm frente para a Rodovia SP-95, denominada Benevenuto Moreto, o que permite que sejam identificadas de forma segura. Por sua vez, o desdobro decorre da existência de estrada municipal sem denominação, que tem início na referida Rodovia SP-95 e que cruza o imóvel e o divide em duas partes, o que dispensa a comprovação de que a referida estrada tem outra denominação específica. Portanto, a divisão do imóvel em duas partes decorre da existência de via pública consistente na estrada municipal, o que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000428-27.2021.8.26.0099 e o código A5E043.

acarreta a abertura de novas matrículas, uma para cada gleba formada pelo desdobro, sem que seja observada a fração mínima de parcelamento do imóvel rural e sem a necessidade de autorização específica pelo INCRA. Requereram o provimento do recurso para que sejam averbadas a retificação da área e o desdobro do imóvel (fl. 322/337)

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 349/353).

Opino.

2. A fração mínima de parcelamento do imóvel rural, fixada pelo INCRA, não impede a averbação de que parte do imóvel foi desfalcada pela abertura de estrada de domínio público, com a consequente abertura de novas matrículas para as áreas que, em razão da estrada, forem formadas pela divisão do imóvel em duas partes.

Contudo, para a averbação do desfalque e o desdobro da matrícula é necessário que a estrada que seccionou o imóvel seja de domínio público, uma vez que, neste caso concreto, uma das áreas a serem desdobradas é inferior à fração mínima de parcelamento do imóvel rural fixada pelo INCRA.

Nesse sentido se verifica no r. parecer apresentado pelo Desembargador Walter Rocha Barone, então Juiz Auxiliar da Corregedoria, que foi aprovado pelo Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça, o Desembargador Ruy Camilo, e que teve a seguinte ementa:

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS - Desmembramento de matrícula em virtude da abertura de ruas sobre a área original dando origem a quatro lotes -*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000428-27.2021.8.26.0099 e o código A5E043.

Inviabilidade - Falta de prova da regularidade dos logradouros públicos noticiados - Ausência de pontos de amarração segura na planta apresentada para a descrição dos lotes - Necessidade de prévia autorização para desdobro relativamente a um dos lotes em questão - Recurso improvido" (Processo CG 2007/6702, j. 28.01.2008).

O imóvel está descrito na matrícula nº 1.680 do Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista da seguinte forma:

"*UM TERRENO, com a área de 5.13.00 has., situado no bairro da Mãe dos Homens, deste município e comarca, dentro das divisas e confrontações seguintes: começa na estaca número 29, num canto de divisa com terras de propriedade de José Rodrigues Dias; desta estaca segue pela estrada velha 331,00 metros, até a estaca número 31, cravada a beira da estrada de rodagem estadual; daí dobra à direita e segue pela referida estrada quatrocentos e trinta e seis metros, em direção de Bragança, até um marco que fica na divisa com terras de propriedade de Maria Camargo Ghilardi; desse marco deixa a estrada e segue 18,00 metros, até o canto da capela Nossa Senhora Aparecida; daí segue pelo lado de fora da cerca da capela até a* ***estrada velha****; desse ponto segue pela estrada velha 63,00 metros, onde se acha outro marco; dobra à direita e segue mais 235,00 metros confrontando ainda com terras de propriedade de Maria Camargo Ghilardi; quebra a direita e segue numa distância de 50 metros, confrontando nessa extensão com José Carlos de Campos Marques e Francisco Zechin até encontrar a estaca número 29, onde tiveram início e findam.*" (fl. 38 e 252).

A estrada municipal indicada na planta de fl. 217/218 não consta na certidão da matrícula nº 1.680 do Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista (fl. 252/256) e, mais, a sua existência não decorre da indicação de que o imóvel confronta com "**estrada velha**".

Isso porque a descrição contida na matrícula não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000428-27.2021.8.26.0099 e o código A5E043.

permite verificar se a referida "estrada velha" é via pública, ou particular, e não permite identificar se a sua área corresponde à estrada supostamente municipal que o teria seccionado em dois novos imóveis.

Essa conclusão também decorre da certidão de localização emitida pela Prefeitura do Município de Bragança Paulista que demonstra, apenas, que o imóvel tem frente para a Faixa de Domínio do DER situada na Rodovia SP-95, via que não se confunde com a outra estrada indicada na planta apresentada para a retificação e o desdobro (fl. 221).

Desse modo, a retificação e o desdobro dependem da comprovação de que a estrada que seccionou o imóvel em duas partes é via pública, o que deve ser feito com a apresentação de certidão expedida pela Prefeitura do Município de Bragança Paulista.

3. Por outro lado, observo que embora não indicados pelo Oficial de Registro, neste caso concreto a averbação da retificação depende de preenchimento de outros requisitos que não foram demonstrados pelos recorrentes.

A certidão da matrícula nº 1.680 demonstra que parte do imóvel, com área de 14.605,63m², foi desapropriada pelo DER – Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo, o que ensejou a abertura da matrícula nº 67.368 do Registro de Imóveis de Bragança Paulista, como se verifica na Av. 24, de 18 de dezembro de 2008.

Ainda, consta na Av. 1 que sobre o imóvel foi

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000428-27.2021.8.26.0099 e o código A5E043.

constituída, em favor da Companhia Hidroelétrica do Rio Pardo, a servidão de passagem a que se refere a inscrição nº 2.881, feita a fl. 65 do Livro 4-E, em 21 de dezembro de 1963 (fl. 252/256),

Contudo, a planta de fl. 217 somente retrata as duas áreas indicadas como remanescentes do imóvel e a estrada que as divide.

Essa planta não é suficiente para demonstrar que a retificação será promovida "intra muros", ou seja, respeitando os limites tabulares dos imóveis confrontantes, porque não mostra a área original do imóvel e o desfalque da parcela que foi objeto da desapropriação promovida pelo DER.

Ademais, a planta apresentada para a retificação de área não faz referência à servidão de passagem constituída em favor da Companhia Hidroelétrica do Rio Pardo, o que impede o reconhecimento de que, eventualmente, está situada na área desapropriada pelo DER.

Ausente a prova de que a servidão de passagem está situada na área desapropriada pelo DER, devem os requerentes retificar a planta e os memorais descritivos para descrevê-la porque, segundo decorre da matrícula, continua gravando o imóvel.

Outrossim, se for comprovado que a estrada que corta o imóvel é de domínio municipal, também deverá ser apresentado o seu memorial descritivo, para permitir a averbação do desfalque e para a oportuna abertura de matrícula própria, uma vez que a sua área somente foi descrita na planta de retificação.

4. Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000428-27.2021.8.26.0099 e o código A5E043.

critério de Vossa Excelência é no sentido de dar parcial provimento ao recurso, com observações.

Sub censura.

São Paulo, 29 de novembro de 2021.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000428-27.2021.8.26.0099 e o código A5E043.

CONCLUSÃO

Em 1.º de dezembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, dou parcial provimento ao recurso.

Oportunamente, remetam-se os autos à Vara de origem.

Intimem-se.

São Paulo, 1.º de dezembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000428-27.2021.8.26.0099 e o código A6B4E5.