(35/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Retificação de Registro Imobiliário. Provimento do recurso.

I. **Caso em Exame**

1. Apelação interposta contra sentença que manteve a qualificação negativa ao pedido de retificação e desmembramento da área rural, sob alegação de insegurança quanto à retificação ser *intra muros*.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se a retificação da área da matrícula nº 1.935, com acréscimo superior a 20%, pode ser realizada administrativamente, considerando a anuência dos confrontantes e a certificação do INCRA.

III. **Razões de Decidir**

3. O procedimento envolve pedido de retificação administrativa e desmembramento de imóvel rural para inserção de coordenadas georreferenciadas, não se tratando de ato de registro *stricto sensu*, mas de averbação.
4. A retificação, acompanhada do georreferenciamento e de todas as anuências exigidas, não pode ser impedida por insegurança gerada por presunções sobre a natureza *intra muros*, em que pese a descrição precária da matrícula.Fundamento principal da recusa foi o do aumento da área de superfície em porção superior a 10% da atual. Critério para se deferir a retificação não é meramente quantitativo, mas sobretudo qualitativo. Justifica-se apenas maior cautela para aumentos expressivos de área de superfície. No caso concreto a ausência de oposição ou a anuência de todos os confrontantes, somada ao georreferenciamento da gleba a dos destaque sofridos pela abertura de vias confere a necessária segurança à retificação.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso provido. Determinado o prosseguimento do processo extrajudicial de retificação e desmembramento da área da matrícula nº 1935.

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 1001068-66.2022.8.26.0205 e o código 120AB5F.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1001068-66.2022.8.26.0205

Tese de julgamento: 1. A retificação de área, ainda que com acréscimo superior a 20%, pode ser realizada administrativamente, desde que haja anuência dos confrontantes e certificação adequada. 2. A descrição precária da matrícula não impede a retificação quando acompanhada de georreferenciamento e anuências.

Legislação Citada:

Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246.

Jurisprudência Citada:

Processo CG 1002561-48.2019.8.26.0152, Cotia, dec. de 23/1/2020, DJe de 30/1/2020, des. Ricardo Mair Anafe.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por **JOANA ADELAIDE BERNARDI DE OLIVEIRA, SILVIO MARQUES DE OLIVEIRA FILHO, MARIA ANGELICA DE NOVAES BERNARDI E CELSO BERNARDI** em face da r.sentença de fls. 164/168, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do OfIcial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Getulina, que, em pedido de providências, manteve a qualificação negativa ao pedido de retificação e desmembramento da área da matrícula nº 1.935 da Serventia, ao fundamento de que há acréscimo substancial de área, com risco de que seja utilizada para aquisição de propriedade e não há segurança de que a retificação é *intra muros*.

A apelação busca a reforma da sentença, tendo em vista que não há impedimento à retificação buscada. Sustenta que a fórmula de 10% adotada pelo Registrador é arbitrária e ilegal. O georreferenciamento é imprescindível, pois promove e traz qualidade às áreas que têm descrições antigas, a retificação é segura, pois a certificação das poligonais é atestada pelo INCRA, somando-se a concordância de todos os proprietários lindeiros.

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 1001068-66.2022.8.26.0205 e o código 120AB5F.

Acrescenta que o trabalho realizado pelo Engenheiro demonstra que a atual matrícula, com mais de 30 anos e os primitivos títulos dominiais (transcrições), a transcrição nº 2.034, data de 09.06.1964, e a transcrição nº 3.604, que data de 04.01.1971, respectivamente, foram fracionadas pela Estrada Lins-Getulina, entre 80 e 100 anos, e – posteriormente pela Rodovia Transbrasiliana, que conta com praticamente 50 anos de existência, e que corta o país de Norte a Sul, construída no Regime Militar, com dados inseridos a partir de métodos precários, por indicações de acidentes geográficos, rios, vales, etc. Além disso, quando da fusão das transcriçãos 2.034 e 3.604, que deu origem à matrícula nº 3.393 (confrontante) houve um erro na indicação da área tabular, pois juntas deveriam conter 16,335 hectares e passaram a ter uma área menor de 11.495 hectares, tudo claramente exposto pelas plantas, memoriais descritos, certidões das transcrições e matrículas que compõem o procedimento de retificação de área. Alguns confinantes não estão georreferenciados, mas, ainda assim, aquiesceram assinando as declarações, afastando qualquer preocupação quanto à aquisição de propriedade. Em suma, sustenta que a r. sentença deve ser reformada, porque, anuindo todos os confrontantes, e respeitados os limites existentes, a retificação é *intra muros* e não compreende áreas de que não sejam titulares; além disso, a lei não imporia nenhum limite para a discrepância entre a área original e a que se apura durante a retificação; portanto, respeitadas todas as exigências normativas, o seu pedido deve ser deferido (fls. 187/199).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo **provimento** do recurso com o deferimento da retificação pretendida (fls. 226/228).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, importa considerar que o procedimento envolve pedido de providências para retificação administrativa e desmembramento de imóvel rural para inserção das coordenadas georreferenciadas. Assim, por não se tratar de ato de registro *stricto sensu*, mas de averbação, a apelação interposta

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 1001068-66.2022.8.26.0205 e o código 120AB5F.

deve ser recebida como recurso administrativo de competência desta E. Corregedoria Geral da Justiça, conforme previsão contida no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

No mérito, o recurso merece provimento.

Como assinalado, o procedimento teve por objetivo a análise do requerimento de retificação de registro imobiliário para inserção de coordenadas georreferenciadas no imóvel matriculado sob nº 1.935 do Registro Imobiliário de Getulina, pleito que fora indeferido pela Serventia, por considerar insuficientes as justificativas para o aumento da área, que ultrapassa o limite de 10% estabelecido como parâmetro administrativo, como também incerteza, pelo Oficial, quanto à natureza *intra muros* da retificação.

A r. sentença julgou procedente a dúvida, acolhendo as razões do Oficial, negando a retificação com base na ausência de dados precisos no registro original e na necessidade de análise mais aprofundada dos títulos e da cadeia filiatória, o que não foi feito no procedimento extrajudicial, impondo-se a remessa das partes à via contenciosa.

A Nota Devolutiva do Oficial foi emitida com o seguinte teor (fls. 55/56):

> *1) Para o desmembramento do imóvel, essencial que, primeiro, sejam retificadas suas medidas e coordenadas individuais, com a posterior averbação do desdobro.*
>
> *Assim, deverá ser apresentada a descrição georreferenciada única do imóvel matriculado, envolvendo todas as glebas (não é necessário cadastro no Sigef).*
>
> *2) Além disso, deverá ser também apresentada a descrição georreferenciada das estradas, nas partes que cortaram o imóvel.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001068-66.2022.8.26.0205 e o código 120AB5F.

3) Esta serventia extrajudicial adota como parâmetro, entre outros, para admitir a retificação extrajudicial, a margem de 10% (dez por cento), para mais ou para menos, entre a área tabular e a área retificada.

A retificação apresentada, contudo, excede tal porcentagem, sendo que, mesmo se forem desconsiderados os destaques realizados pelas estradas, há aumento de 22,14 % da área tabular da matrícula.

Logo, deve haver a correção dos estudos apresentados, esclarecendo ou eliminando a discrepância existente entre a área da matrícula e aquela apurada na retificação, sob pena de indeferimento do pedido.

4) Deve também ser apresentado o memorial descritivo da servidão administrativa registrada na matrícula.

Os interessados cumpriram o disposto nos itens 1, 2 e 4 da referida nota devolutiva e solicitaram a finalização das notificações dos confrontantes e a posterior suscitação do presente pedido de providências, por discordarem da negativa posta no item 3 (documento em anexo).

Assim, tendo sido concluídos os procedimentos de notificação, sem impugnação dos atingidos, submeto ao prudente arbítrio de Vossa Excelência as razões da recusa.

Ainda acrescentou o Oficial que (fls. 02/05):

*"(...) dos estudos realizados pelo engenheiro civil José Roberto Marques Pinto, apurou-se que a área total do imóvel seria de **28,9092 ha**, sendo que teria havido dois destaques, referentes às aberturas de trechos da Rodovia Transbrasiliana – BR-153 (em 1,1582 ha) e da Rodovia Maximiliano Biondo Mengato –*

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 1001068-66.2022.8.26.0205 e o código 120AB5F.

SP-351 (em 0,7817 ha), com o que o imóvel teria sido desmembrado em três, com áreas de 19,6014 ha, 2,1268 ha e 5,2442 ha.

Ou seja, com a retificação pretendida, o imóvel teria um acréscimo de aproximadamente 30,91%, ou 6,8267 ha, sendo que a descrição matricial é anterior às aberturas das vias. De toda forma, ainda que se considere apenas a situação final, a soma das três parcelas continua sendo 22,14% maior que a área tabular.

Porém, essencial dizer que, instados a esclarecer ou justificar a razão do aumento encontrado, os interessados se limitaram a alegar que essa é a situação fática verificada in loco, apontando como motivo a descrição precária da matrícula.

Ora, este Oficial não tem segurança suficiente para deferir administrativamente a correção pleiteada, justamente pela redação insuficiente do fólio real.

Com efeito, tem-se que a atual descrição da matrícula é extremamente vaga e imprecisa, sem indicações mínimas de medidas, ângulos e confrontações.

A extrema deficiência de dados na caracterização tabular impede, completamente, que essa serventia possa verificar, com segurança suficiente, se o estudo apresentado abarca apenas a área da matrícula nele indicada, ou se, por qualquer lapso, diz também respeito a extensões não tituladas ou de propriedade de terceiros."

A matrícula 1.935 tem a seguinte descrição (fls. 86/88):

"UMA PROPRIEDADE AGRÍCOLA, com a área de 9.125

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001068-66.2022.8.26.0205 e o código 120AB5F.

alqueires, ou seja, 22,0825 ha, de terras, situada no Bairro Gavanhery, neste Município e Comarca de Getulina-SP, e que passará a denominar-se ´Sítio São José´, contendo duas casas de madeira, uma casa de tijolos, um mangueirão de porco, um terreiro ladrilhado e demais benfeitorias de menor vulto, confrontando-se em sua integridade pela cabeceira com José Maria dos Santos, pelos fundos com o Córrego Gavanhery, por um lado com Ernesto Teodoro da Silva e por outro lado com Roque Bernardi."

Com base nesta descrição e sem objeção quanto à especialidade objetiva, importante ressaltar, foi inscrita servidão administrativa de passagem (R.3) em favor da Gás Brasiliano Distribuidora S/A, a qual apresentou anuência ao pedido de retificação.

Muito embora não se questione a descrição lacunosa do registro e o inegável acréscimo de área, o pleito contou com planta e memorial descritivos elaborados por profissional legalmente habilitado, com termo de responsabilidade técnica, com certificação perante o INCRA, que atestou que as poligonais, objeto dos memoriais descritivos, não se sobrepõem a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado daquele órgão.

Além disso, foram obtidas as anuências dos confrontantes e da beneficiária da servidão administrativa inscrita na matrícula, ausente impugnação, indicativo de que os títulos de propriedade são respeitados.

Sendo assim, sem ignorar a validade do juízo prudencial do registrador, a retificação, acompanhada do georreferenciamento e de todas as anuências exigidas, não poderia ficar à mercê da insegurança gerada por mera presunção ou conjecturas a respeito da natureza *intra muros,* sobretudo diante da precariedade da descrição da matrícula retificanda.

Não é demais insistir no argumento de que o conceito 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 1001068-66.2022.8.26.0205 e o código 120AB5F.

retificação *"intra muros"* não enseja a impossibilidade de aumento ou diminuição da área total do imóvel e de suas medidas perimetrais, mas o respeito aos limites tabulares que pode comportar, razão pela qual o aumento de área total e a alteração das medidas perimetrais não impedem a retificação administrativa.

Este, aliás, é o entendimento exarado no Parecer nº 22/2020-E, de lavra do Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça, Paulo Roberto Bonini, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça:

> *"A existência de elevação significativa da área do imóvel em retificação não obstaculiza o ato, apenas exigindo do Oficial do registro maiores cuidados para a realização do ato."*

No dizer de Venício Salles e Daniel Mesquita de Paula Salles (Ação de retificação de registro imobiliário. Direito notarial e registral: homenagem às Varas de Registros Públicos da Comarca de São Paulo. São Paulo: Quartier Latin, 2016, p. 457):

> *"Entretanto, caso esta [a diferença de área] venha a ultrapassar este limite de 5% (cinco por cento), é exigido do Registrador cuidado e prudência no exame da retificação. Afinal, não é razoável que um imóvel venha a dobrar ou triplicar sua dimensão como decorrência única de ação retificatória. Nestes casos, não pode o registrador simplesmente invalidar e extinguir a retificação, para que o interessado utilize a via judicial da usucapião.*
>
> *A providência mais ajustada consiste no pedido ao perito que elaborou a planta para que este traga a comprovação de que os confiantes do imóvel retificando estão com suas respectivas áreas preservadas, e até, em um nível mais abrangente, que os vizinhos do imóvel retificando, ou todos imóveis de uma quadra, seja considerados na planta básica.*

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 1001068-66.2022.8.26.0205 e o código 120AB5F.

Lembre-se sempre que, em que pese a fundamental importância do direito de propriedade, este, salvo situações especiais, representa e caracteriza interesses disponíveis que se curvam à soberana vontade das partes.

O Registrador, mesmo se o imóvel retificando ultrapassar os 5% e até muito além disto, não poderá obstar a correção se todos os eventuais e potenciais afetados estiverem concordes com a retificação. Isto significa que o Oficial Registrador deve promover a integração de todos os interessados e potencialmente atingidos, mas, se mesmo assim não houver impugnação, o pedido de retificação deve ser deferido e efetivada a correção das medidas do imóvel". Processo CG 1002561-48.2019.8.26.0152, Cotia, dec. de 23/1/2020, DJe de 30/1/2020, des. Ricardo Mair Anafe].

Nesse contexto, a regra do art. 500 do Código Civil de 2002 (antes, do art. 1.136 do Código Civil de 1916) é apenas, e quando muito, um lugar-comum, um *topos* retórico, um mero argumento em favor de maior cuidado no exame da retificação, quando a nova área calculada superar, em mais de um vigésimo, aquela que já era mencionada no registro retificando. Não significa, porém, que, constatada diferença que supere (ainda que em muito) a proporção de cinco por cento, o interessado necessariamente deva ser remetido à via judicial. Nesse sentido:

"A utilização do § 1º do art. 500 do Código Civil (divergência da área encontrada na venda ad mensuram de bem imóvel) como esteio para a decisão do caso é puro equívoco. Essa regra (do limite da divergência ser de até 1/20 ou 5%) refere-se a direito contratual, direito disponível, embate exclusivo entre A e B, solução inter partes, enfim, situação que se julgada de forma incorreta trará prejuízo apenas a uma das partes da lide. [...] A retificação de registro, no entanto, cuida dos direitos reais

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 1001068-66.2022.8.26.0205 e o código 120AB5F.

imobiliários, que são direitos erga omnes, cuja publicidade registral deve ser abrangente e segura, pois é dirigida a todos indistintamente, pois todos os demais são sujeitos passivos da obrigação de respeitar o direito real constituído. Direito registral imobiliário é direito público, é direito indisponível, somente podendo ser alterado nos estritos termos da lei. Portanto, não se deve aplicar o artigo 500 do Código Civil como parâmetro na análise dos procedimentos de retificação de registro. O escopo é diferente, devendo cada regra atuar no campo específico para o qual foi criada. No registro público, a regra é pela não-inclusão de área sem permissivo legal. Ou o acréscimo se dá pela aquisição derivada e devidamente formalizada (instrumento público de aquisição e unificação) ou por uma das formas de aquisição originária (usucapião, acessão). Nos demais casos, o acréscimo real de área é ilegal, não podendo ser revalidado pela retificação (mesmo que esta se processe judicialmente)" (Augusto, Eduardo Agostinho Arruda, Registro de Imóveis; a questão do aumento de área na retificação da descrição tabular do imóvel. In: Revista do Advogado, Associação dos Advogados de São Paulo, ano XXVII, março de 2007, n. 90, p. 39-40).

Se o critério fundamental a observar-se, 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 se apura no curso da retificação e uma 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.

Essa verificação é feita ao se examinar se a retificação ocorre *intra muros,* quer dizer, se o imóvel está *"(1) precisamente localizado, não havendo dúvidas a este respeito, assim, como (2) identificado(s)*

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 1001068-66.2022.8.26.0205 e o código 120AB5F.

seu(s) titular(es), (3) delimitado seus contornos, com a fixação de limites e divisas que (4) preservem, sem desfalque, os imóveis confrontantes e confinantes" (Salles e Salles, loc. cit., p. 450-451).

No caso em exame, está correto dizer que a matrícula do imóvel retificando tem descrição absolutamente imprecisa, mas está localizado e identificado em seus contornos, e que suas divisas preservam os imóveis lindeiros, sem desfalcá-los, contando com a anuência de todos os confrontantes e interessados e, por tudo isso, não se justifica o envio do interessado à esfera jurisdicional. A retificação deve prosseguir em seus termos ulteriores, na via administrativa.

Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso, afastando o motivo da recusa mantido pela r. Sentença e determinar o prosseguimento do processo extrajudicial de retificação e desmembramento da área da matrícula nº 1935 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Getulina junto à Serventia.

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 1001068-66.2022.8.26.0205 e o código 120AB5F.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 30 de janeiro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001068-66.2022.8.26.0205

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo, e a ele dou provimento** para, afastando o motivo da recusa mantido pela r. Sentença, determinar o prosseguimento do processo extrajudicial de retificação e desmembramento da área da matrícula nº 1.935 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Getulina junto à Serventia.

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 1001068-66.2022.8.26.0205 e o código 1216FC8.