

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1010781-70.2020.8.26.0032

(95/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO DE ÁREA – APURAÇÃO DE REMANESCENTE – IMPRESCINDIBILIDADE DA APURAÇÃO DO REMANESCENTE DA ÁREA TOTAL PRIMITIVA, E NÃO SOMENTE DA ÁREA QUE O INTERESSADO DESEJA QUE REMANESÇA DO TODO – OFENSA AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **Vagner Luís Castilho** contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Araçatuba, o qual afastou a pretensão de retificação da transcrição nº 37.437, da referida serventia extrajudicial (fls. 146/149).

Em suas razões, o recorrente, em síntese, após refutar a afirmação de que houve parcelamento irregular do solo, insistiu na possibilidade de se proceder à apuração do remanescente apenas da área que ainda lhe pertence e aos demais herdeiros, dizendo ser inviável a apuração da área total que remanesceu depois de tantos destaques sofridos na referida transcrição imobiliária. Os trabalhos técnicos respeitaram a área de 4,51ha, a única que ainda é dos herdeiros de Pedro Castilho, contando com a anuência de todos os confrontantes, com exceção do Município de Santo Antônio do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010781-70.2020.8.26.0032 e o código D8A050.

Aracanguá, que deverá ser notificado, e efetuada a inscrição da reserva legal no Cadastro Ambiental Rural (CAR). Por isso, rechaçadas as exigências postas, pugnou pela reforma da r. decisão, com a retomada do procedimento retificatório (fls. 152/169).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 190/194).

É o relatório.

Opino.

O imóvel objeto da transcrição nº 37.437 (14,52ha) sofreu diversos destaques (a maioria decorrente de ações de usucapião que deram ensejo à abertura de várias matrículas), pretendendo-se, por meio desta via administrativa, a apuração de área remanescente apenas daquela que ainda pertence aos herdeiros de Pedro Castilho (4,51ha).

Na compreensão do Registrador:

"Diante da confrontação indicada nos trabalhos técnicos apresentados perante esta Serventia a área confrontante identificada como "Chácara Santa Izabel (Transcrição nº 37.437) de propriedade de Alzir Lopes Serrano Castilho e outros", faz parte da área remanescente a ser apurada da transcrição nº 37.437, e provavelmente a serem indicadas como base imobiliária para ações de usucapiões em tramitação ou que porventura venham a ser requeridas futuramente.

Dado que parte da transcrição permanece rural e parte permanece urbana (lotes urbanos de parcelamento irregular), a apuração de remanescente das áreas existentes na transcrição em apreço é medida de rigor, nos termos dos princípios da segurança jurídica, especialidade objetiva, quantitativa e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010781-70.2020.8.26.0032 e o código D8A050.

qualitativa dos atos registrais" (fls. 132).

A pretensão tal como deduzida impede que se siga adiante com este pedido de retificação de área com apuração de remanescente, pois é imprescindível que seja apurado o remanescente da área total primitiva, e não somente da área que o interessado deseja que remanesça do todo.

E assim deve ser para a perfeita caracterização e individualização do imóvel à luz do princípio da especialidade objetiva, com vistas a atribuir a segurança devida e inerente ao fólio real.

Ensina Afrânio de Carvalho que *"o princípio da especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado"* e que *"o requisito registral da especialização do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa lugar determinado no espaço, que é abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contando que não sejam ultrapassadas as reais definidoras da entidade territorial"* ("Registro de Imóveis", Editora Forense, 4ª ed.).

O que pretende o recorrente, em última análise, é a abertura de matrícula para imóvel com área total de 4,51ha que foi indicado como sendo remanescente da transcrição nº 37.437, sem, contudo, proceder-se à retificação da transcrição mediante apuração do remanescente da área original.

E, definitivamente, o caminho escolhido não serve a esse propósito; apura-se o que sobrou depois de todos os desfalques já conhecidos no assento imobiliário, não apenas a parte que restou ao primitivo titular tabular.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010781-70.2020.8.26.0032 e o código D8A050.

De outra parte, para a apuração do remanescente total da área original, novos trabalhos técnicos deverão ser elaborados (planta e memorial contendo a área original do imóvel, as áreas desfalcadas e a área total restante), com a respectiva prova de anotação da responsabilidade técnica no órgão competente e inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR), quando então será possível determinar os confrontantes, retratando outra realidade a exigir nova qualificação registral exaustiva, de modo que despiciendo adentrar em cada uma das exigências postas.

À derradeira, a alegação de dificuldades para a apuração do remanescente em sua totalidade não autoriza a retificação meramente parcial da área, como pretendido.

Em suma, a r. decisão guerreada deve ser confirmada.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de ser negado provimento ao recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, 4 de abril de 2023.

Caren Cristina Fernandes de Oliveira
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010781-70.2020.8.26.0032 e o código D8A050.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 4 de abril de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1010781-70.2020.8.26.0032

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso interposto.

São Paulo, 4 de abril 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 1010781-70.2020.8.26.0032 e o código D8A019.