

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1003566-64.2020.8.26.0510

(427/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – RETIFICAÇÃO DE REGISTRO – FALTA DE DESCRIÇÃO DE FAIXA *NON AEDIFICANDI* NA PLANTA E NO MEMORIAL DESCRITIVO – IMPUGNAÇÃO FUNDADA – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso interposto pelo **ESPÓLIO DE RUI LOUREIRO** em face da r. sentença de fls. 171/172 que julgou improcedente o pedido de retificação de registro e unificação das matrículas n.º 48.095 e 48.096 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Rio Claro, por entender fundada a impugnação ofertada pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT).

Em suma, sustenta o recorrente que a faixa *non aedificandi*, mencionada na impugnação, está disciplinada pelo inciso III-A do art. 4º da Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou seja, está inserida no capítulo relacionado aos requisitos urbanísticos para o loteamento. Consequentemente, sua aplicabilidade é restrita a esta modalidade de parcelamento do solo urbano, que não se confunde com a retificação de registro.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003566-64.2020.8.26.0510 e o código EC4AFA.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 249/251).

É o relatório.

Opino.

A hipótese versa sobre requerimento de retificação administrativa de registro imobiliário, fundado no inciso II do art. 213 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), e sobre unificação de matrículas, por intermédio do qual pretende o recorrente a retificação das matrículas n.º 48.095 e 48.096 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Rio Claro.

Encaminhou-se notificação aos confrontantes indicados pelo recorrente; o DNIT – Departamento Nacional de Infraestrutura apresentou impugnação, sob o argumento de que: *"1- A **Faixa "Non aedificandi"** de 15,00 m, conforme Lei 6.766/79 de 19 de dezembro de 1.979, não foi descrita no Memorial Descritivo e nem na planta apresentados; 2- Existem construções na **Faixa "Non aedificandi"**, conforme fotos anexas. A Faixa de Domínio da Ferrovia está sendo respeitada **"In loco"**, de acordo com a planta **JP0205003A** (anexa), dos arquivos do DNIT"* (fls. 102).

Acolhida pelo Oficial Registrador porquanto fundada, a impugnação foi submetida ao MM. Juízo Corregedor Permanente, que, entendendo-a como pertinente, indeferiu a retificação sem a descrição da faixa não edificável da ferrovia (fls. 171/172).

Pois bem.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003566-64.2020.8.26.0510 e o código EC4AFA.

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

Se no imóvel em questão, como vier a resultar da unificação de matrículas, há ou não construção irregular, esse é ponto que não cabe resolver nestes autos: tocará ao interessado — no caso, o DNIT — promover, oportunamente, as medidas administrativas e judiciais competentes para desfazer as edificações ilícitas e restabelecer a boa ordem no local.

Contudo, é por isso mesmo — para que se possa, efetivamente, saber se algo na propriedade do interessado (ora impugnado e recorrente) implica ou não desrespeito à limitação administrativa (*i. e.,* à faixa não edificável) que isso tem de estar descrito na planta e no memorial descritivo da retificação, para que conste da descrição geodésica do imóvel. Ainda que a faixa *non aedificandi* não deva, necessariamente, constar de averbamento autônomo (as limitações de domínio decorrentes diretamente de lei, afinal, não estão subordinadas ao registro predial, como recorda Miguel Maria de Serpa Lopes, *in Tratado dos Registros Públicos III,* 4ª ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960, p. 119 e 122), é necessário, entretanto, que isso esteja explicitado nas "características e confrontações" do prédio urbano, como resultar do processo retificativo (Lei n. 6.015/1973, art. 176, §1º, 3, *b*). Vale dizer: a impugnação é fundada, e basta para paralisar a retificação, até que se corrija o defeito pelo interessado.

Acrescente-se, por fim, que não voga o argumento de que a limitação administrativa fundada na Lei n. 6.766/1979, art. 4º, III-A e § 5º, só se aplique a imóveis loteados ou por lotear: é que a regra, conquanto se dirija primordialmente aos projetos de parcelamento do solo, tem também escopo mais amplo, destinado a regular qualquer uso do solo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003566-64.2020.8.26.0510 e o código EC4AFA.

ao largo de rodovias e estradas de ferro.

Do exposto, o parecer que se apresenta ao elevado juízo de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso.

São Paulo, 16 de outubro de 2023.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003566-64.2020.8.26.0510 e o código EC4AFA.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003566-64.2020.8.26.0510

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo, 18 de outubro 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 1003566-64.2020.8.26.0510 e o código EC4B83.