PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1001975-66.2018.8.26.0242

C O N C L U S Ã O

Em 13 de agosto de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(371/2020-E)

Registro de Imóveis – Procedimento administrativo (averbação) – Retificação do registro – Diferença entre a área que consta do registro e aquela agora apurada, superior a cinco por cento – Incremento que não é impeditivo da retificação, quando esta se dá *intra muros*, como ocorre no caso – Óbice afastado – Recurso administrativo a que se dá provimento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Trata-se de recurso administrativo, originalmente apresentado como apelação (fl. 147/158), interposto por Humberto Isaías Gonçalves Rios contra a r. sentença (fl. 142/145) proferida pelo MM. Juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Igarapava, que manteve a recusa de averbação de retificação do registro (fl. 01, 03 e 126-127) na matrícula n.º 6.338 daquele cartório (fl. 08/09).

Segundo a sentença, o Oficial de Registro de Imóveis opusera dois óbices: o primeiro, a falta de anuência expressa de todos os donos dos imóveis lindeiros em regime de condomínio geral; o segundo, a considerável diferença, para maior, entre a área que até agora consta do registro (cerca de 44,06 ha) e a resultante da retificação

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 1001975-66.2018.8.26.0242 e o código 2432CE6.

pretendida (65,10 ha, aproximadamente). O *decisum* afastou a primeira objeção, e para tanto invocou a Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 213, § 10º. Entretanto, foi mantido o segundo obstáculo, porque o substancial incremento, ultrapassando o limite de 5% admitido pelo Código Civil, traria o risco de que a retificação pudesse abranger área maior do que aquela das divisas descritas no título de domínio. Dessa maneira, mantido o indeferimento da averbação, remeteu o juízo *a quo* os interessados a processo contencioso de retificação, nos termos do § 6º do art. 213 da Lei de Registros Públicos.

O recorrente afirma que a posse sempre foi exercida sobre a totalidade do imóvel em questão, e que todos os confrontantes anuíram com a retificação, a qual, no caso, se dá *intra muros.* Além disso, a Lei n.º 6.015/1973 não impõe nenhum critério de área como requisito para que se retifique um registro, de maneira que o aumento não impede a averbação pretendida. Por tudo isso – diz o recorrente –, a sentença tem de ser reformada para que se proceda à retificação pela via administrativa.

A ilustrada Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 172/175).

É o relatório.

2. De início, consigne-se que, apesar da interposição do recurso com o nome de apelação, cuida-se aqui, substancialmente, de recurso administrativo (art. 246 do Código Judiciário do Estado), cujo

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 1001975-66.2018.8.26.0242 e o código 2432CE6.

processo e julgamento competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Quanto ao mérito do recurso, a r. sentença tem de ser reformada, em que pese às suas bem lançadas razões.

Na retificação do registro o aumento de área não é, de per si, óbice peremptório à pretensão a retificar. É o que esta Corregedoria Geral da Justiça já teve a recente ocasião de reafirmar:

> "...tenha-se que não há limites objetivos previstos na lei para eventual aumento de área por conta da realização da retificação imobiliária, desde que respeitados os limites geodésicos do imóvel em questão. É que os arts. 212 e 213, da Lei nº 6.015/1973, não estabelecem limites objetivos para a retificação do registro, considerando-se sua função de garantir que este espelha a realidade de fato do imóvel." (Recurso administrativo 1002561-48.2019.8.26.0152, j. 23.1.2020, DJe 30.1.2020, cad. 1 – adm., p. 13; cf. também Rec. Adm. 1011754-07.2019.8.26.0405, j. 16.4.2020, DJe 13.5.2020, cad. 1 – adm., p. 12)

E, de resto, a lição é antiga:

> "É curial para a segurança do sistema de registro de propriedade imobiliária evitar que a retificação com aumento de área enseje aquisição irregular. Daí o entendimento de que somente a retificação *intra muros* – nos limites do título causal – é legítima. E "retificação *intra muros* não é retificação de imóvel murado em todo seu perímetro, mas sim retificação interna (não externa), ou seja, dentro das divisas tituladas e, por isso, nas forças do próprio título de domínio (não além das forças do título)" (Processo CG nº 141/2006). Porém, não há relação necessária entre aumento nominal da área e transcendência do título: superfície maior, *a priori,* não implica retificação *extra muros.* Nesse sentido jurisprudência em matéria de registro imobiliário (STJ, REsp 716.489-MT, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 8.4.08; TJSP, Ap. Cível nº 344.045-4/9-00, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ariovaldo Santini Teodoro, j. 21.9.4; Ap. Cível nº 103.853-4/8-00, 2ª Câmara de Direito Privado, Des. Cezar Peluso, j. 13.2.01)." (CGJSP,

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 1001975-66.2018.8.26.0242 e o código 2432CE6.

Processo 67033/2011, j. 23.8.2011)

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 a proporção de cinco por cento, o interessado necessariamente deva ser remetido à via judicial.

Nesse sentido:

> "Em princípio, o limite proporcional previsto no art. 500 do Código Civil [...] não se presta a restringir ou limitar eventual discrepância entre a área descrita no título causal e a dimensão física do bem. [...] 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." (Salles, Venício e Salles, Daniel Mesquita de Paula. *Ação de retificação de registro imobiliário.* In: Ahualli, Tânia Mara e Benacchio, Marcelo (coord.), *Direito Notarial e Registral.* São Paulo: Quartier Latin, 2016, p. 457-458)

> "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 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

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 1001975-66.2018.8.26.0242 e o código 2432CE6.

> 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 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.

Como se diz no jargão do direito registral imobiliário, 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) 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).

In casu, apurado o perímetro do imóvel mediante métodos mais modernos – isto é, com georreferenciamento (fl. 20-31) –, o

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 1001975-66.2018.8.26.0242 e o código 2432CE6.

novo cálculo da área levou-a agora a um aumento considerável, pois, como se disse na sentença, a superfície do prédio atinge aproximadamente 65 hectares (fl. 27, 123 e 125), e antes não alcançava senão pouco mais de 44 (fl. 08 e 117-119).

Tal acréscimo levou ao indeferimento da retificação pelo Oficial de Registro de Imóveis, e as suas razões confirmadas pela r. sentença recorrida, sempre pela invocação do art. 500 do Código Civil, o que, como já se viu, por si só não basta para justificar o óbice.

Como dito, o que se deve perquirir é se a retificação ocorre *intra muros* – e a resposta, neste caso concreto, é afirmativa. Afinal, trata-se de imóvel rural de descrição precária, mas não consta que tenha sofrido nenhum destaque ao longo de décadas (fl. 08-09), e os confrontantes, ao que consta da própria nota devolutiva (fl. 03) não impugnaram e anuíram. Ademais, é possível constatar que a área descrita realmente se liga àquela da matrícula retificanda, uma vez que na descrição precária (fl. 08) estão mencionados não apenas um córrego cuja existência agora se constatou (o "córrego Matinha") como ainda antigos vizinhos cujos herdeiros atualmente são alguns dos proprietários lindeiros (fl. 08, 27, 30-31, 87 e 105).

Logo, está correto dizer, na hipótese, que o imóvel está localizado e identificado em seus contornos, e que suas divisas preservam os prédios lindeiros, sem desfalcá-los – e, por tudo isso, não se justifica o envio do interessado à esfera jurisdicional, e a retificação deve prosseguir

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 1001975-66.2018.8.26.0242 e o código 2432CE6.

em seus termos ulteriores, na via administrativa.

3. Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso, afastando o motivo de recusa mantido pela r. sentença e determinando o prosseguimento do procedimento extrajudicial de retificação da matrícula n.º 6.338 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Igarapava.

Sub censura.

São Paulo, 26 de agosto de 2020.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

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 1001975-66.2018.8.26.0242 e o código 2432CE6.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1001975-66.2018.8.26.0242

C O N C L U S Ã O

Em 27 de agosto de 2020, 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 provimento ao recurso, afastando os motivos da recusa apresentados pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Igarapava, determinando que se prossiga na retificação da matrícula n.º 6.338, de seu cartório.

Publique-se.

São Paulo, 27 de agosto de 2020.

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 1001975-66.2018.8.26.0242 e o código 2422967.