



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro: 2025.0000379968

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005330-72.2024.8.26.0663, da Comarca de Votorantim, em que são apelantes ALMIR SEBASTIÃO MARINHO e MARCIA REGINA ZANCHETA MARINHO, é apelado OFICIALA DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE VOTORANTIM.

ACORDAM, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento à apelação, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE), VICO MAÑAS (DECANO), TORRES DE CARVALHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E CAMARGO ARANHA FILHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 10 de abril de 2025.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

APELAÇÃO CÍVEL nº 1005330-72.2024.8.26.0663

APELANTES: Almir Sebastião Marinho e Marcia Regina Zancheta Marinho

APELADO: Oficiala de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Votorantim

VOTO Nº 43.758

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. PRECLUSÃO NO ÂMBITO ADMINISTRATIVO. RITO (CONFORMAÇÃO DO PEDIDO À DESCRIÇÃO IMOBILIÁRIA E CABIMENTO DA NOTIFICAÇÃO SIMPLIFICADA). APELAÇÃO PROVIDA.

I. Caso em Exame

1. Trata-se de apelação interposta contra sentença que não conheceu dúvida suscitada em processo de usucapião extrajudicial sob o fundamento de preclusão.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar (i) se a prenotação permanece válida; (ii) se a preclusão se aplica no processo administrativo; (iii) se a parte requerente deve conformar os trabalhos técnicos aos limites da descrição do registro afetado e (iv) se é possível a notificação simplificada conforme autorizado pelas Normas Estaduais de Serviço.

III. Razões de Decidir

3. O prazo de validade da prenotação foi



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

prorrogado e permanece válido. 4. A preclusão não pode ser aplicada de forma rígida em processos administrativos. 5. A descrição do registro afetado não limita o pedido de usucapião extrajudicial, sendo que a apuração de sobreposição de áreas depende do estabelecimento de litígio, o que se dá mediante impugnação do confrontante prejudicado. 6. É possível a retificação do registro em processo de usucapião para o aperfeiçoamento do controle de disponibilidade, com averbação de eventuais alterações de medidas perimetrais de que resulte ou não alteração de área se constatado atendimento dos requisitos do artigo 225 da LRP. 6. A notificação simplificada é permitida se disponibilizado, pela serventia imobiliária, acesso eletrônico ao processo pelos interessados.

IV. Dispositivo e Tese

7. Recurso provido.

Tese de julgamento: "1. A preclusão tem aplicação limitada no processo administrativo, notadamente se ainda há prenotação válida. 2. A constatação de sobreposição de áreas e de eventual litígio com confrontante depende de impugnação de eventual prejudicado. 3. A notificação simplificada é possível se disponibilizado acesso eletrônico ao processo.

Legislação e jurisprudência citadas:

LRP, artigos 9º; 188; 205; 203, II; 216-A, §§1º e 7º; 213, II, e 225.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Código Nacional de Normas, artigo 407, §§ 3º e 10.

CSM, Apelação n. 1000378-32.2020.8.26.0100, Rel. Ricardo Anafe, j. 04/05/2021.

CSM, Apelação n. 1004398-87.2020.8.26.0481, Rel. Ricardo Anafe, j. 02/12/2021.

Trata-se de apelação interposta por Almir Sebastião Marinho e Márcia Regina Zancheta Marinho contra a r. sentença de fls. 505/511, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Votorantim, que deixou de conhecer a dúvida suscitada contra decisão da Oficial de Registro, proferida no processo de usucapião extrajudicial objeto do protocolo n.79.094, por entender precluso o direito dos interessados ao questionamento, uma vez que teria se esgotado o prazo para a instauração da dúvida, encerrando-se a prenotação.

A parte apelante alega, em suma, que não ocorreu a preclusão apontada pela Oficial de registro; que a primeira nota devolutiva continha doze exigências, as quais foram atendidas durante o processamento, restando apenas dois pontos de inconformismo; que a prenotação estava vigente quando requerida a suscitação da dúvida; que não houve conduta protelatória; que o protocolo do pedido de dúvida observou o prazo de quinze dias contado da intimação da última decisão; que é possível a realização das notificações de forma simplificada, pois não há conflito normativo que determine a exclusão da norma estadual; que a notificação simplificada traz eficiência e economia de recursos aos



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

usuários do serviço extrajudicial, sem prejuízo ao direito de acesso às informações do processo; que as medidas perimetrais constantes nos trabalhos técnicos foram obtidas a partir de levantamento topográfico realizado por profissional habilitado e deve prevalecer sobre a descrição que consta na matrícula; que não existe litígio, sobreposição de áreas ou avanço sobre áreas públicas como supôs genericamente a Oficial; que, tratando-se de usucapião na modalidade extraordinária, não há vinculação aos limites do título aquisitivo; que a usucapião também é modo de regularizar aquisições imperfeitas; e que a divergência de área entre a matrícula e a área usucapida não impede o registro da usucapião, desde que o imóvel usucapiendo esteja devidamente caracterizado no laudo técnico (fls.518/535).

A Oficial reiterou suas razões iniciais (fls.537/538).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 558/559).

É o relatório.

De início, é importante destacar que não há impedimento ao conhecimento do recurso, uma vez que o requerimento inicial, apresentado no dia 20 de maio de 2024, recebeu o protocolo de n.79.094, o qual permanece válido.

De ordinário, a lei estipula o prazo de dez dias contados da data do protocolo para se proceder ao registro ou à emissão de nota devolutiva. Se o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais, os efeitos da prenotação



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

cessam automaticamente no prazo de vinte dias da data do seu lançamento no protocolo, prazos estes que se contam em dias úteis (artigos 9º, 188 e 205 da Lei de Registros Públicos).

Note-se que a lei não fixa prazo certo para a suscitação de dúvida.

Não há dúvida, por outro lado, de que a existência de processo de registro válido é pressuposto lógico do procedimento de dúvida, pois somente é possível rever a recusa do Registrador enquanto houver a possibilidade de registro efetivo, e desde logo, caso ela seja julgada improcedente, tal como prevê o artigo 203, inciso II, da LRP.

Portanto, o que se exige é que o interessado observe o prazo de validade do protocolo.

Por sua vez, no expediente administrativo de reconhecimento de usucapião extrajudicial, o prazo da prenotação se prorroga até o acolhimento ou a rejeição do pedido, com permissão, ao interessado, de suscitação da dúvida "*em qualquer caso*", seja ao final ou nas etapas intermediárias do processo (artigo 216-A, §§1º e 7º, da LRP).

No caso concreto, o requerimento pela suscitação da dúvida foi apresentado no dia 23 de setembro de 2024 e autuado no processo extrajudicial sob mesmo protocolo (n.79.094, fls.462/470), de modo que inequívoca a validade da prenotação, que permanece prorrogada, conforme anotado pela Oficial nas razões iniciais (fl.04, segundo parágrafo).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

No mérito, o recurso comporta provimento.

Vejamos os motivos.

Trata-se de requerimento visando ao reconhecimento extrajudicial de usucapião extraordinária de parte do lote n.06 da quadra "G" do loteamento "Parque Santa Márcia", empreendimento que é objeto do Registro n.2 da matrícula n.23.171 do 1º Registro de Imóveis e anexos de Sorocaba.

O imóvel pertence atualmente à circunscrição imobiliária do Registro de Imóveis de Votorantim, ainda que não tenha matrícula aberta nesse cartório (fls.15/33 e 57/58).

O debate envolve uma divergência de área entre os trabalhos técnicos e a descrição do registro afetado, bem como a possibilidade de notificações simplificadas na forma prevista no item 418.18, Capítulo XX, das NSCGJ, além da ocorrência da preclusão pela qual a Oficial sustenta a manutenção das decisões que proferiu ao longo do processo administrativo.

Nota-se que o imóvel usucapiendo pertence a pessoa jurídica extinta e foi dividido ao meio pela sócia da empresa, que vendeu metade para a parte apelante.

A outra metade do lote n.06 foi vendida para Jailsa Helena Nunes Mendonça, que busca a regularização do seu domínio por meio de usucapião judicial (processo de autos n.1003014-23.8.26.0663, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Votorantim).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Assim, após examinar a documentação que instruiu o requerimento apresentado, a Oficial de Registro expediu, no dia 05 de junho de 2024, a primeira nota de devolução, apontando doze exigências, dentre as quais destacamos (fls.317/320):

"2. Como se verifica do contrato apresentado, o objeto da negociação refere-se à parte ideal de 50% do imóvel em questão, e não de parte certa, devendo, portanto, o interessado comprovar o efetivo exercício da posse sobre a parte certa que pretende usucapir, instruindo com os documentos hábeis pelo período alegado.

Além disso, o contrato tem por objeto 50% do lote nº06 da quadra G medindo 5x30 (150,00 metros), ao passo, que o pedido se refere a área de 152,53m², desse modo, esclarecer esse aumento de área.

(...)

9. Apresentar a certidão de objeto e pé, acompanhada da petição inicial, planta e memorial descritivo, extraídos da ação ajuizada por Jailsa Helena Nunes Mendonça (processo n.1003014-23.2023.8.26.0663).

10. Providenciar a anuência de Jailsa Helena Nunes Mendonça na planta, com firma reconhecida".

Intimados, os requerentes se manifestaram explicando que o levantamento topográfico realizado *in loco* apontou que o imóvel



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

possui 152,53 m², apesar de constar no contrato de aquisição a área de 150,00 metros quadrados, e apresentaram declaração de consentimento expresso de Jailsa com o pedido por eles formulado (fls.322/336), além de outros documentos para satisfação das demais exigências.

No dia 26 de junho de 2024, a Oficial emitiu nova nota, apontando cinco pendências, dentre as quais reiterou a necessidade de esclarecimento sobre a diferença de área (fls.394/396):

"2. Fica mantida a exigência de se apresentar a planta e o memorial descritivo extraídos dos autos da ação de usucapião ajuizada por JAILSA HELENA e comprovar de forma inequívoca que não há litígio sobre a área, objeto deste procedimento.

(...)

Por oportuno, esclareçam os Requerentes sobre a diferença da área, considerando que JAILSA HELENA pretende usucapir 150 m² e os Requerentes, a área de 152,53 m², de um lote regularmente registrado, que possui a área total de 300 m². Ou seja, existe o risco de que as mesmas partes estejam pleiteando a usucapião sobre a mesma parcela de área".

Em 10 de julho, os requerentes se manifestaram, reiterando que, embora a matrícula aberta a partir do projeto de loteamento aponte a área total de 300 m², o levantamento topográfico indicou que o terreno sobre o qual eles exercem a posse tem área total



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

de 152,53m². Também ressaltaram que o imóvel é todo murado, cercado por edificações, com delimitação exata no solo, havendo manifestação expressa de concordância dos confrontantes laterais (fls.398/402).

Os trabalhos técnicos que instruem a ação movida por Jailsa foram apresentados às fls. 416/421.

No dia 22 de julho de 2024, foi emitida nova nota indicando apenas a pendência de três itens: o primeiro envolvendo a questão da diferença de área e os demais abordando a necessidade de algumas rubricas e reconhecimento de firma dos confrontantes (fls.430/431).

Sobre o primeiro item, vale ressaltar (destaques no original):

"De acordo com a certidão imobiliária, o lote possui a área de 300,00 metros quadrados, e área objetivada neste feito é de 152,53 metros quadrados. Por outro lado, existe ação judicial de usucapião ajuizada por JAILSA HELENA NUNES MENDONÇA, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Votorantim – SP, processo nº1003014-23.8.26.0663, que tem por objeto parte desse mesmo lote (prédio n.17 da Rua Georgina Alves Bernardi), com área de 154,76 metros quadrados.

Como se vê, a soma das áreas que usucapiendas ultrapassa a área de 300,00 metros quadrados, o que



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

nos leva a duas hipóteses: ou há litígio sobre parte da mesma área (que não é possível identificar), ou se está a avançar sobre bem público.

(...)

Em outras palavras, se o lote em questão possui 300,00 metros quadrados, qualquer área a maior que se pretenda usucapir estar-se-á atingindo imóvel confinante ou bem público, nada se relacionando com a natureza de aquisição originária da usucapião, como quer fazer crer os Requerentes.

(...)

Assim, a declaração de aquisição de domínio por usucapião não justifica o aumento de área de lotes oriundos de loteamentos regularmente registrados porque a usucapião não é um instrumento de retificação de registro.

(...)

Diante desse quadro, para o prosseguimento do pedido na via extrajudicial, deverão os Requerentes esclarecer e ajustar, se o caso, o levantamento planimétrico a fim de afastar e dirimir esses óbices, sob pena de indeferimento do pedido".

Em resposta, os requerentes reiteraram o rigor técnico



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

com o qual foi realizado o levantamento topográfico, destacando a possibilidade de utilização da usucapião como instrumento de regularização fundiária, bem como a ausência de litígio, que não pode ser presumido e somente será configurado por meio de contestação, de modo que imprescindível a realização das notificações (fls.434/440).

Diante da justificativa, a orientação da Oficial foi no sentido de que incumbe aos requerentes *"comprovar que houve erro na planta do loteamento, o qual influenciou as descrições dos lotes"* (nota emitida em 07 de agosto de 2024, fl.444).

Os trabalhos técnicos foram corrigidos e, por decisão de 16 de agosto, foi exigida a apresentação de quatro conjuntos de peças para realização das notificações, com complementação do depósito dos emolumentos (fl.449).

Tendo em vista que *"o custo das notificações se mostrou consideravelmente elevado devido ao número de documentos a anexar"* e que *"a serventia já disponibiliza a íntegra dos procedimentos de usucapião extrajudicial pelo site da ARISP"*, os requerentes pleitearam a reconsideração da exigência e a realização das notificações de forma simplificada, conforme autorizado pelo item 418.18, Capítulo XX, das NSCGJ (fls.451/452).

No dia 02 de setembro de 2024, foram intimados do indeferimento, sob o argumento de que *"não se aplica mais a notificação simplificada que estava prevista nas normas paulistas"*, prevalecendo o artigo 407, §3º, do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

de Justiça (fls.453/456).

No dia 23 de setembro (décimo quinto dia útil após a intimação), os requerentes apresentaram requerimento pela reconsideração ou pela suscitação de dúvida (fls.462/470).

É nesse contexto que a Oficial de registro suscitou dúvida, sustentando a manutenção das suas decisões com base na preclusão lógica e temporal, sobretudo diante da intimação dos requerentes acerca das decisões proferidas nos dias 22 de julho, 07 de agosto e 02 de setembro, além da solicitação de dilação de prazo para cumprimento das exigências, sem irresignação oportuna (fls.04/06).

No entanto, em que pese a similitude entre os processos judicial e administrativo, recomenda-se cautela na aplicação da preclusão neste último, notadamente os de usucapião extrajudicial, já que as decisões administrativas são passíveis de revisão tendente a recompor a legalidade dos atos caso apresentem vício originário (princípio da autotutela).

A preclusão pode ser assim conceituada:

"A contraface do prazo processual é a preclusão processual, como tal, se entendendo a perda de uma faculdade processual pela inércia ou intempestividade de seu exercício por parte de quem a podia fazer atuar.

A toda evidência, a preclusão (qualquer que seja sua feição, a consumativa e a lógica) é uma decorrência



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

inevitável da própria ideia de processo: curso em frente, mediante o cumprimento de etapas sequenciadas e concatenadas – por isso mesmo, estanques e sem retorno" (FERRAZ, Sérgio e DALLARI, Adilson Abreu. Processo Administrativo. São Paulo, Malheiros, 1ª edição, 3ª tiragem, 2003, p. 43).

Conforme Hely Lopes Meirelles:

"(...) o que ocorre nas decisões administrativas finais é, apenas, preclusão administrativa, ou a irretratabilidade do ato perante a própria Administração. É a sua imodificabilidade na via administrativa, para estabilidade das relações entre as partes. (...) Essa imodificabilidade não é efeito da coisa julgada administrativa mas é consequência da preclusão das vias de impugnação interna (recursos administrativos) dos atos decisórios da própria Administração" (Direito Administrativo Brasileiro, 15ª ed., 1990, p. 576).

O formalismo processual não pode, portanto, ser aplicado no âmbito administrativo com o mesmo rigor do processo judicial, devendo prevalecer a verdade material sobre a verdade formal dado o interesse público em jogo. É o que adverte Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

"No processo administrativo, se for dada preferência ao cumprimento da norma processual em detrimento do



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

direito material, chegar-se-á ao fim da instância administrativa (também em nome da segurança jurídica), mas não se impedirá a instauração da instância judicial, com maiores ônus, não só para o particular, como também para a própria Administração Pública e para o erário.

Por isso mesmo, ao tratar do tema do processo administrativo, tenho preferido falar em princípio do informalismo. Isto não significa ausência de formas, já que estas são essenciais para permitir o controle dos atos administrativos; mas significa a adoção de formas menos rígidas do que no processo judicial" (Limites da utilização de princípios do processo judicial no processo administrativo. Fórum Administrativo - FA, Belo Horizonte, ano 13, n. 147, maio 2013).

No mesmo sentido, o Conselho Superior da Magistratura já se manifestou reconhecendo que não é preclusivo o prazo para impugnação no processo extrajudicial de usucapião:

"Registro de Imóveis – Dúvida – Usucapião na via extrajudicial – Impugnação apresentada em nome de titular de direito e de um terceiro e que, mesmo intempestiva, pode ser conhecida – Prazo para impugnar que não é preclusivo – Exposição, ainda que sumária, das razões de discordância – Litigiosidade – Óbice registral mantido e sentença confirmada,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

*remetendo-se os requerentes para a via contenciosa –
Apelação a que se nega provimento" (CSM, Apelação
n. 1000378-32.2020.8.26.0100; Relator: Ricardo Anafe
(Corregedor Geral); Data do Julgamento: 04/05/2021)*

*"REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Usucapião na via
extrajudicial – Prazo para impugnar que não é
preclusivo – Possibilidade de apresentação das razões
da discordância a destempo pelos titulares do domínio
do imóvel usucapiendo, ainda que em sede de
procedimento de dúvida – Motivação que deve ser
apreciada, por primeiro, pelo Registrador, após ouvida
do requerente, resguardando-se assim a regularidade
procedimental – Dúvida prejudicada – Apelação não
conhecida, com determinação" (Apelação n.
1004398-87.2020.8.26.0481; Relator: Ricardo Anafe
(Corregedor Geral); Data do Julgamento: 02/12/2021)*

Conforme anotado nos acórdãos mencionados, a possibilidade de apresentação da discordância a destempo não significa que o prazo assinado pelo §2º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos não tenha importância. Pelo contrário, a superação desse termo não apenas estabelece a presunção de anuência (a qual poderá ser afastada antes do término do procedimento), como ainda faz certo que o processo pode avançar para seus estágios posteriores, em forma regular.

Seguindo essa linha de raciocínio, não faz sentido



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

deixar de analisar, a pretexto da preclusão temporal, a exigência pela comprovação de que houve erro na planta do loteamento, apontada na decisão do dia 07 de agosto (fl.444), notadamente porque ela apenas orienta sobre o ônus da prova (aliás, antes do estabelecimento do contraditório) e pode levar a conclusão equivocada na decisão final, a qual poderá ser submetida a nova impugnação, nos termos do item 421.4, Capítulo XX, das NSCGJ, com devolução da matéria ao órgão de revisão.

O mesmo se aplica à questão da impossibilidade de notificação simplificada, a qual foi impugnada pelos requerentes no prazo concedido pela Registradora, não se podendo concluir pela preclusão lógica a partir de um simples requerimento de prazo adicional, o qual foi concedido (fls.458 e 461).

Quanto à questão da diferença de área identificada pela Oficial, deve-se atentar que o reconhecimento da usucapião depende apenas da constatação do exercício da posse qualificada sobre uma determinada área, independentemente da existência de registro.

A verificação feita pelo Registrador visa exclusivamente identificar os reflexos que o reconhecimento da usucapião produzirá no álbum imobiliário, fazendo o controle da disponibilidade conforme os registros existentes.

Assim, se a matrícula indicada pela parte requerente informa que o imóvel tem 300 metros quadrados, enquanto os adquirentes da posse buscam regularização sobre uma área que totaliza



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

307,29 metros quadrados, é preciso confirmar se o registro de imóvel confrontante também está sendo afetado.

Entretanto, não se pode restringir o pedido formulado à área descrita no registro. Ele deverá ser analisado conforme a extensão da posse efetivamente exercida.

De fato, o simples cálculo aritmético traz fortes indícios de sobreposição de área, o que, no entanto, somente prejudicará definitivamente o pedido administrativo se houver resistência por parte do confrontante atingido, seja um particular ou ente público, caracterizando o litígio, conforme a clássica definição de Cernelutti.

Porém, a sobreposição não é a única hipótese possível.

Observe-se que o objeto de prova não é exatamente a regularidade da planta ou do projeto de loteamento do qual foram extraídas as descrições das unidades autônomas.

O que se questiona é a regularidade da execução das obras conforme o projeto aprovado. Ou seja, o que os requerentes estão demonstrando com os trabalhos técnicos que produziram é que, embora o projeto tenha previsto uma área total de 300 metros quadrados, na prática, a quadra ficou maior do que o previsto no projeto e o seu lote tem efetivamente uma área ligeiramente maior do que a registrada.

Se essa informação estiver correta, não haverá invasão a qualquer dos imóveis confrontantes, que terão sua área preservada tal como consta nos respectivos registros.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Note-se que outro vizinho da mesma quadra, que não tenha confrontação direta com os requerentes, pode ter avançado sobre o imóvel anterior sem que os proprietários tenham percebido ou se importado, com consolidação de situação de fato que foi apenas transmitida pelos demais.

Assim, pode o proprietário do lote 2 ter avançado sobre o lote 1, mantendo a testada original; o proprietário do lote 3, então, demarca suas divisas com base na demarcação do lote 2 e assim sucessivamente até que, após a ocupação total da quadra, o excedente se revela.

Evidentemente, não é incumbência da parte requerente promover ao levantamento topográfico dos imóveis confrontantes a fim de identificar a origem da área excedente, o que pode levar, em última análise, à necessidade de levantamento dos lotes de toda a quadra.

Ainda que a área do imóvel usucapiendo esteja avançando sobre algum imóvel confrontante, a apuração dessa sobreposição somente poderá ser feita a partir da impugnação pelo prejudicado.

Ademais, se a descrição do imóvel usucapiendo correspondesse exatamente à descrição tabular, seria dispensada a intimação dos confrontantes (item 418.10, Cap.XX, das NSCGJ e artigo 407, §10, do Código Nacional de Normas).

Também não se pode descartar a possibilidade de que a quadra tenha realmente ficado com área maior ao final das obras e que



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

tal excesso reflita na área de alguns lotes.

Neste caso, torna-se imprescindível a regularização do registro atingido para o aperfeiçoamento do controle de disponibilidade.

De acordo com o artigo 213, inciso II, da LRP, é possível a alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área.

O item 136.28, Capítulo XX, das NSCGJ, determina que a retificação do registro *"será processada no cartório em cuja circunscrição estiver o imóvel, mesmo que, nesse, ainda não haja sido aberta matrícula"*.

O processo administrativo de retificação do registro é muito similar ao processo para o reconhecimento extrajudicial de usucapião, de modo que, se os elementos apresentados permitirem a constatação de atendimento dos requisitos de que trata o *caput* do artigo 225, o Oficial deve averbar a retificação, como prevê o artigo 213, §1º, da LRP, aperfeiçoando a especialidade objetiva do registro afetado e o seu controle de disponibilidade.

Por fim, também deve ser admitida a notificação de forma simplificada conforme autorizado pelo subitem 418.18, Capítulo XX, das NSCGJ:

"418.18. A notificação poderá ser realizada de forma simplificada, bastando um resumo do pedido e a indicação do imóvel, desde que a serventia possua



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

solução que proporcione ao notificado a visualização de todo o processo de usucapião por meio do site do próprio cartório, do site da ARISP ou outra ferramenta disponível. Havendo solicitação do notificando, deverão ser fornecidas cópias do requerimento inicial, da planta e do memorial, às custas do requerente".

É certo que o Conselho Nacional de Justiça, ao editar o Código Nacional de Normas, não se preocupou apenas com a sistematização das regras que regem os serviços notariais e de registro, mas também com a uniformidade e a segurança jurídica dos serviços extrajudiciais em todo o território nacional.

Porém, essa uniformidade não pode obstar o implemento de técnicas mais avançadas de processamento dos serviços fiscalizados pelo Poder Judiciário em Estados da Federação que, a par de serem mais desenvolvidos em termos econômicos e tecnológicos, também enfrentam uma demanda maior e desafios mais complexos.

Com o desenvolvimento de sistema eletrônico de processamento que permite a todos os interessados acesso rápido e seguro a todos os elementos dos autos extrajudiciais sem necessidade de se dirigir ao cartório, a juntada de cópias para as notificações pode ser perfeitamente dispensada, o que reflete economia de recursos financeiros e naturais (redução das despesas para a parte requerente e menor consumo desnecessário de papel), sem qualquer prejuízo à acessibilidade às informações e à segurança jurídica do procedimento.

Caso o notificando considere efetivamente necessário o



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

fornecimento de tais cópias, ele poderá solicitá-las, o que está expressamente previsto na norma estadual.

O encaminhamento inicial, portanto, pode ser dispensado sem qualquer risco.

Note-se, porém, que não se trata de questão de hierarquia normativa.

Embora o Código Nacional seja posterior, a norma estadual é mais específica nesse ponto e pode ser aplicada desde que a serventia ofereça ferramenta para acesso aos elementos do processo por todos os interessados como na hipótese.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dou provimento** à apelação.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica