(25/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE REGISTRO – IMPUGNAÇÃO FUNDADA – SOBREPOSIÇÃO DE ÁREA PERFEITAMENTE IDENTIFICADA – REMESSA À VIA JURISDICIONAL – SOLUÇÃO JUDICIAL QUANTO AOS LIMITES FÍSICOS EM AÇÃO DEMARCATÓRIA QUE NÃO IMPLICA NECESSARIAMENTE NO RECONHECIMENTO DE CORRESPONDÊNCIA ENTRE A SITUAÇÃO FÁTICA E OS TÍTULOS DE DOMÍNIO – AGREGAÇÃO DE ÁREA DOADA QUE EXTRAPOLA A DESCRIÇÃO DO TÍTULO DE DOMÍNIO – IMPOSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO PELO PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo impropriamente denominado de apelação, que foi interposto por **Dirce Bernúncio Carbonera** contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Presidente Prudente/SP, o qual acolheu impugnação apresentada pelo confrontante

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025003-17.2021.8.26.0482 e o código F4AB1F.

Rosivaldo Dotta Baldi e rejeitou o prosseguimento do pedido de retificação administrativa da matrícula n. 40.405 daquela serventia, remetendo os interessados às vias ordinárias (prenotação n. 304.986).

A parte recorrente alega, em síntese, que pretende a retificação da descrição tabular do imóvel por falta de correspondência à realidade; que todos os demais confrontantes concordaram expressamente com os trabalhos técnicos apresentados; que a sobreposição de terras apontada pelo único impugnante já foi apreciada no processo de autos n.1013667-60.2014.8.26.0482, o qual tratou de ação demarcatória cumulada com reintegração de posse promovida pelo impugnante; que não é necessária prova técnica, tal como concluiu o juízo que analisou o pedido de demarcação; que a retificação não implica alteração das medidas perimetrais; que não se debate o domínio, mas apenas a confrontação entre os imóveis; que a invasão alegada já foi afastada na via judicial por sentença que reconheceu existência de divisas bem definidas por cercas; que a planta e o memorial de retificação observam exatamente as cercas existentes (fls.105/114).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pela competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça e, no mérito, pelo não provimento do recurso (fls. 303/306).

Determinou-se a redistribuição do feito para a CGJ e o julgamento foi convertido em diligência para intimação do impugnante, a fim de oferecer contrarrazões (fls.308/309 e 317). Não houve, porém, manifestação (fl.321).

É o relatório.

Opina-se.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025003-17.2021.8.26.0482 e o código F4AB1F.

Por primeiro, cumpre observar que, como o impugnante não está representado por advogado, sua intimação pela imprensa oficial para apresentar contrarrazões é improfícua (fls. 317/321).

Por outro lado, como suas razões são conhecidas e estando o feito maduro, julgamento imediato é possível.

No mérito, o recurso não comporta provimento. Vejamos os motivos.

O procedimento de retificação administrativa dos registros públicos tem como principal requisito a inexistência de lide, de modo que, apresentada qualquer impugnação sem transação amigável, a via judicial se torna necessária nos termos do §6º, do artigo 213, da Lei n. 6.015/73.

As Normas de Serviço da Corregedoria do Tribunal de Justiça de São Paulo, prestigiando a qualificação do Oficial de Registro e a importância do procedimento extrajudicial, trouxeram pequena flexibilização a tal regra no item 136.20 de seu Capítulo XX, permitindo que seja julgada a fundamentação da impugnação, com afastamento daquela claramente impertinente ou protelatória:

> *"136.20. Em qualquer das hipóteses previstas no subitem 136.19, os autos da retificação serão encaminhados ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá na retificação se a impugnação for rejeitada, ou a extinguirá em cumprimento da decisão do juízo que acolheu a impugnação e remeteu os interessados às vias*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025003-17.2021.8.26.0482 e o código F4AB1F.

ordinárias".

Como bem esclarece o dispositivo, tal julgamento deve se dar de plano ou após instrução sumária, não cabendo ao juiz corregedor permitir a produção de prova para que se demonstre a existência de óbice ao reconhecimento da retificação.

É dizer que, apresentada impugnação, deve-se apenas verificar se seu caráter é meramente protelatório ou completamente infundado.

Havendo qualquer indício de veracidade que justifique a existência de conflito de interesses, a via extrajudicial se torna prejudicada, devendo o interessado ingressar em juízo, sem prejuízo de utilizar-se dos elementos constantes do procedimento extrajudicial para instruir seu pedido.

E, para fins de se analisar se fundamentada ou não a impugnação, cumpre observar a regra estabelecida no item 136.19 do Cap. XX das NSCGJ:

> *"(...) NOTA - Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria Geral da Justiça; a que o interessado se limita a dizer que a retificação causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha à retificação".*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025003-17.2021.8.26.0482 e o código F4AB1F.

No caso em tela, embora a matrícula n.40.405 traga uma descrição bastante objetiva, com indicação detalhada dos azimutes e das distâncias de cada trecho do perímetro do terreno (fl.128), a proprietária afirma que a descrição tabular não corresponde à realidade.

Por envolver alteração das medidas perimetrais, observou-se o procedimento previsto no artigo 213, inciso II, da LRP.

O impugnante, por sua vez, acusa sobreposição de áreas e afirma que a alteração proposta importa transferência indevida de propriedade no trecho retratado à fl.44. Ressalta, ainda, que a parte gravada na matrícula como servidão de passagem também diverge da retificação proposta e não pode ser incorporada pela parte requerente (fls.39/49).

Resta configurado, portanto, conflito em relação à área, o que impede a análise da questão em sede administrativa, devendo tal impasse ser solucionado nas vias ordinárias.

Assim dispõe o artigo 213, §6º, da LRP:

"Art. 213. O Oficial retificará o registro ou a averbação:

(...)

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025003-17.2021.8.26.0482 e o código F4AB1F.

Importante anotar que a matéria trazida com a impugnação não se confunde com aquela analisada na ação demarcatória que envolveu as partes (processo de autos n.1013667-60.2014.8.26.0482).

Conforme consignado na sentença copiada às fls.275/280, o pedido de demarcação envolve *"um cenário indicativo de dúvida sobre a existência física de limites definidos entre os prédios".*

Como demonstrada a existência desses limites físicos, o pedido foi julgado improcedente, ressaltando-se expressamente que ***"isso não significa, porém, que os limites estabelecidos pelas cercas estejam corretos ou incorretos, isto é, que estejam em compasso com os títulos de domínio"***.

Pois é justamente esse compasso entre a realidade e os títulos de domínio que se busca aperfeiçoar pelo procedimento de retificação, com conferência de efetividade e concretude ao princípio da especialidade (Lei n. 6.015/73, artigo 176), situando-se o imóvel em porção específica do espaço físico.

No entanto, pela segurança que se espera do sistema, somente a retificação *intra muros*, aqui entendida como retificação interna, nas forças do próprio título de domínio, é legítima.

Assim, a retificação administrativa dos registros públicos, realizada diretamente junto ao Oficial registrador, somente é possível nos casos em que o erro ou a omissão possam ser facilmente identificados e não haja lide, admitindo-se imediata transação para superação de divergências envolvendo direitos disponíveis.

A via retificatória, portanto, não pode ser utilizada como meio de aquisição da propriedade, mas tão somente como instrumento para

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025003-17.2021.8.26.0482 e o código F4AB1F.

correção de falhas ou lacunas do registro facilmente comprováveis.

Para melhor compreensão acerca dos limites da retificação administrativa, convém avaliar trecho do decidido pelo Corregedor Geral da Justiça à época, Des. Gilberto Passos de Freitas, ao aprovar o Parecer n. 232/2006-E da lavra do Juiz Assessor da Corregedoria Vicente Abreu Amadei:

> *"Em todas as hipóteses de retificação administrativa, inclusa a administrativo-judicial, indispensável é seu caráter 'intra muros', valendo, ainda, também para esse tipo de retificação, a doutrina e a jurisprudência consolidada antes da inovação legal (Lei nº 10.931/2004) para as retificação em sede não contenciosa:*
>
> *'Insiste-se em que o processo não contencioso de retificação de registro não é adequado como forma da aquisição de domínio, não é uma espécie de usucapião. Qualquer modificação da área do imóvel só pode ser objeto de averbação na forma do art. 213 da Lei nº 6.015/73 se resultar de medição intra muros, isto é, dentro das divisas descritas no título. Nenhuma área externa ao título pode ser acrescentada, porque o processo destina-se, exclusivamente, a adequar o registro à realidade. 'Se a retificação é intra muros, isto é, estando a diferença dentro das divisas dos autores, outra não poderia ser a sentença recorrida' (de deferimento de retificação) (RT 540/69)' - (Narciso Orlandi Filho, in Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Juarez de Oliveira, São Paulo, 2ª edição, 1999, p.122).*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025003-17.2021.8.26.0482 e o código F4AB1F.

'REGISTRO DE IMÓVEIS - Retificação de área - Diferença de área que refoge à alçada de simples retificação intra-muros - Impugnação fundamentada da Municipalidade, sustentando que a modificação pretendida importa em avanço em área pública municipal - Lide que não pode ser dirimida nos estreitos limites do procedimento de jurisdição voluntária - Artigo 213, § 4º, da Lei de Registros Públicos - Remessa de interessado para as vias ordinárias - Recurso provido para esse fim' (Apelação Cível n. 100.510-4 - São Paulo - 8ª Câmara de Direito Privado - Relator: César Lacerda - 05.05.99 - V.U.).

'REGISTRO DE IMÓVEIS - Retificação de área - Remessa às vias ordinárias - Composição de área na forma pleiteada que exige indagações que fogem à alçada de simples retificação intra muros, extrapolando os limites do § 2º do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015 de 1973 - Sentença confirmada' (JT 140/121).

É certo que nos limites da retificação administrativa 'intra muros' pode haver aumento de área; todavia, é preciso que seja realmente 'intra muros', ou seja, 'dentro das divisas descritas no título' (Narciso Orlando Neto, ob. Ci., p. 112)".

Nesse contexto, o pedido de retificação formulado pela parte recorrente também não pode ser admitido por avançar as divisas para além das descritas no título.

Conforme consta na contestação apresentada pela parte requerente ao pedido demarcatório promovido pelo impugnante, a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025003-17.2021.8.26.0482 e o código F4AB1F.

regularização da área ocorreu em setembro de 1994, quando a descrição atual foi formatada. Na sequência, esclarece que servidão de passagem foi estabelecida em outubro e que (fl.137):

> *"(...) Por força da instituição da servidão de passagem, a qual, primeiramente, atingiu a propriedade dos ora requeridos, surgiu uma pequena área irregular, localizada entre a mencionada servidão de passagem, a cerca de divisa com o imóvel rural de Antônio José de Carvalho, atualmente Guilherme Augusto Carvalho Coutinho, conforme certidão da matrícula 56.404, juntada às fls.16 a 18.*
>
> *Esta pequena área é objeto da presente demanda, mencionada pelos requerentes no croqui de fls.11.*
>
> *Ocorre que essa pequena porção de terras foi doada verbalmente pela Sra. Júlia aos requeridos, porque, em razão desmembramento, ficou isolada do restante do sítio e, principalmente, por estar localizada na divisa com a área destes últimos".*

Do trecho transcrito se extrai que o espaço indicado pelo impugnante como *"área esbulhada"* na planta de fl.124 foi incorporado à descrição proposta para a retificação (fl.09), embora não tenha integrado a descrição original regularizada em setembro de 1994, já que supostamente recebida posteriormente por doação verbal.

Esse acréscimo de área pode ser regularizado, mas pela via adequada, que não é o procedimento de retificação.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025003-17.2021.8.26.0482 e o código F4AB1F.

apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo recebimento da apelação como recurso administrativo e pelo não provimento, com remessa da parte interessada à via judicial.

Sub censura,

São Paulo, 19 de janeiro de 2024.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025003-17.2021.8.26.0482 e o código F4AB1F.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 22 de janeiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, Gab 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1025003-17.2021.8.26.0482

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e nego provimento a ele,** com remessa da parte interessada à via judicial.

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 1025003-17.2021.8.26.0482 e o código F4CD5E.