

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1012205-87.2023.8.26.0309

(43/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação administrativa – Impugnação rejeitada pelo Juiz Corregedor Permanente – Usucapientes de terreno lindeiro que se limitam a afirmar que a retificação causará avanço em seu imóvel, sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá – Impugnação infundada, nos termos da nota ao item 136.19 do Capítulo XX das NSCGJ – Impugnação rejeitada – Sentença mantida – Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Uesley de Souza Ribeiro e Evanilda Mendes Ribeiro contra a sentença de fls. 606/607, que rejeitou a impugnação apresentada pelos recorrentes e julgou procedente o pedido de retificação de registro do imóvel matriculado sob nº 61.574 no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012205-87.2023.8.26.0309 e o código F5197A.

Sustentam os recorrentes, em preliminar, que a sentença é nula pela falta de intimação do advogado que constituíram após a remessa dos autos à Corregedoria Permanente. No mérito, requerem a reforma da sentença recorrida, com a determinação da adequação do levantamento topográfico apresentado às divisas da área dos apelantes apuradas em ação de usucapião (fls. 640/648).

A sentença prolatada foi mantida (fls. 664).

A proprietária do imóvel cujo registro é objeto de retificação apresentou contrarrazões (fls. 700/721).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso de apelação para anulação de todos os atos praticados (fls. 849/851).

É o relatório.

Inicialmente, considerando que a parte recorrida busca a retificação administrativa de imóvel, ato a ser inscrito por meio de averbação, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Rejeito a preliminar de nulidade do feito, porquanto, não obstante a falta de intimação dos recorrentes, a impugnação que apresentaram foi apreciada e o recurso contra a decisão que a rejeitou será avaliado em seu mérito.

Como não havia outros atos a serem praticados, não se justifica a anulação da sentença proferida, em virtude da falta de intimação dos recorrentes no decorrer do procedimento administrativo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012205-87.2023.8.26.0309 e o código F5197A.

Note-se que o § 6º do art. 213 da Lei de Registro Públicos prescreve que o juiz competente poderá decidir a impugnação "de plano", de forma que só restará ao interessado recorrer da decisão proferida, o que ocorreu no caso dos autos.

No mérito, a irresignação também não convence.

Os recorrentes, por meio de processo de usucapião, adquiriram imóvel que faz divisa com aquele que é objeto da presente retificação. Na qualidade de confrontantes, alegando que não tinham como se manifestar acerca do pedido retificatório antes da definição do perímetro de sua propriedade, os recorrentes apresentaram impugnação, que foi remetida ao MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial (art. 213, § 6°, da LRP).

Em um primeiro momento, foi determinada a suspensão do expediente administrativo (fls. 579/580).

Com a vinda do laudo pericial complementar apresentado na ação de usucapião, homologado em 26 de junho de 2023 (processo n° 1003183-78.2018.8.26.0309), foi proferida a sentença de fls. 606/607, que afastou a impugnação dos recorrentes.

E a sentença está correta, pois a alegação de sobreposição de área não foi minimamente demonstrada.

Sobre o tema, oportuna a citação da nota ao item 136.19 do Capítulo XX das NSCGJ:

> *"Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria Geral da*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012205-87.2023.8.26.0309 e o código F5197A.

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" (grifei).

E a impugnação dos recorrentes deve ser considerada infundada justamente porque não há indícios mínimos de que a retificação causará avanço sobre a área usucapida.

De modo gráfico, o laudo topográfico de fls. 656 – único documento apresentado pelos recorrentes para sustentar sua tese – mostra que a suposta sobreposição de áreas se refere ao imóvel usucapido em relação à Avenida Mário Mazola. Ou seja, a impugnação apresentada, na forma da nota acima transcrita, não indica de forma plausível de que modo a retificação causará avanço sobre o imóvel dos recorrentes.

Parece evidente que a retificação de registro pretendida pela recorrida não alterará a divisa do imóvel usucapido com a via pública. A definição do limite exato entre a via pública e o terreno objeto de usucapião é matéria exclusiva da ação de usucapião, não havendo risco algum de que a retificação interfira em divisas que não lhe dizem respeito.

Ressalte-se, ainda, que a empresa interessada na retificação concordou com o pedido dos recorrentes na ação de usucapião (fls. 794) e apresentou anuência expressa ao laudo complementar produzido naquele feito (fls. 791). Assim agindo, resta claro que o interesse da empresa é somente a retificação do registro de sua propriedade, tanto é que jamais se opôs aos limites da posse dos recorrentes, limites esses que serviram como base para a propriedade declarada na ação de usucapião.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012205-87.2023.8.26.0309 e o código F5197A.

Assim, correta a decisão prolatada em primeiro grau.

Nesses termos, o parecer que se submete à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CARLOS HENRIQUE ANDRÉ LISBOA

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012205-87.2023.8.26.0309 e o código F5197A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 29 de janeiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1012205-87.2023.8.26.0309

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**.

Int.

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 1012205-87.2023.8.26.0309 e o código F51EE3.