(371/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE REGISTRO. IMPUGNAÇÃO. ALEGAÇÃO, PELA MUNICIPALIDADE, DE QUE MEMORIAL DESCRITIVO NÃO INDICOU SERVIDÃO DE PASSAGEM E ESTRADA VICINAL. AUSÊNCIA DE INSCRIÇÃO DOS ALEGADOS DIREITOS REAIS NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. SUPOSTOS DOCUMENTOS E PLANTAS ARQUIVADAS INTERNAMENTE EM DEPARTAMENTO TÉCNICO DA PREFEITURA QUE NÃO FORAM LEVADAS AO FÓLIO REAL. IMPUGNAÇÃO QUE NÃO PODE SER CONSIDERADA FUNDAMENTADA PARA OBSTAR ACOLHIMENTO DA RETIFICAÇÃO, RESERVADO O DIREITO À MUNICIPALIDADE, EM MOMENTO OPORTUNO, DE ADOTAR AS PROVIDÊNCIAS PARA INSCRIÇÃO DA SERVIDÃO POR LEI OU ATO ADMINISTRATIVO. PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **VICENTE FUMAGALLI** em face da r. decisão de fls. 446/447, proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Brotas, que, em retificação administrativa de área do imóvel da matrícula 3.347, considerou fundada a impugnação oferecida pela confrontante Prefeitura Municipal de Brotas, remetendo as partes às vias ordinárias.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-20.2022.8.26.0095 e o código 1062AD7.

O recorrente sustenta, em síntese, o desacerto da sentença lançada pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente; alega que a impugnação é intempestiva, equivalente à presunção de anuência prevista no art. 213, §4º da Lei de Registros Públicos; que no âmbito administrativo não tem aplicação a previsão contida no art. 183 do Código de Processo Civil quanto à concessão de prazo em quádruplo, havendo precedentes da E. Corregedoria Geral da Justiça neste sentido. Subsidiariamente, ainda que não se entenda pela intempestividade da impugnação, a retificação é possível e a impugnação é infundada, pois não existe nenhuma vicinal denominada BRO 457 ligando as vicinais BRO 459 e BRO 451/466; que o próprio Mapa Municipal da Malha Rodoviária de Brotas-SP consta BRO 457, porém ela inicia-se no Viaduto Modesto Salviatto, ou seja, bem distinta das BRO 459 e BRO 451/466. Acrescenta que não há servidão administrativa e sim carreador particular e que muito embora a Prefeitura alegue promover a conservação periódica do carreador, deixa de anexar qualquer prova neste sentido. Informa que não há processo administrativo de desapropriação, direta ou indireta e acordo firmado entre as partes, tratando-se de propriedade particular. Assinala que não consta no Mapa Municipal da Malha Rodoviária de Brotas a servidão administrativa, não há decreto-lei contendo declaração de utilidade pública, tampouco decisão judicial. Ademais, o Município não traz evidências robustas a comprovar a utilização habitual da via de tráfego rural e a realização de obras com caráter definitivo e sinais externos de conservação, de modo a configurar a servidão aparente. E, por fim, considerando a ausência absoluta de documentação apresentada pela Municipalidade, a impugnação não pode ser considerada como fundamentada, sobretudo diante das peças técnicas georreferenciadas que observam a Norma Técnica do INCRA. Pleiteia, assim, a reforma da sentença, com a retificação nos termos do projeto apresentado sem a inclusão de servidão pública referente à vicinal BRO

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-20.2022.8.26.0095 e o código 1062AD7.

457 (fls. 454/472).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 493/495).

É o Relatório.

Opino.

Inicialmente, ressalte-se a interposição de apelação, que deve ser recebida como recurso administrativo, considerando o objeto do processo, a envolver pedido de retificação administrativa de imóvel, o que implica em ato de averbação, e não de registro, nos termos do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Extrai-se dos autos que o recorrente apresentou junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Brotas requerimento de averbação de Certificação do Incra e Retificação Administrativa de área do imóvel denominado Fazenda Santo Antônio, matriculado sob nº 3.347 - Livro 02.

Em razão da impugnação apresentada pela Prefeitura do Município de Brotas, o Oficial promoveu o encaminhamento ao Juiz Corregedor Permanente, que reconheceu tratar-se de impugnação fundamentada e remeteu as partes às vias ordinárias, na forma do artigo 213, §6º da Lei 6.015/73, complementado pelo subitem 136.20 das NSCGJ (fls. 431/433). Acrescentou o Oficial que a área titulada do imóvel é de 604,1167 hectares e a retificada de 544,7180 hectares, ocorrendo redução na área conforme memorial descritivo e mapa de fls. 24 a 39.

O recurso está fundamentado na alegação de que, primeiro, a impugnação é intempestiva e, segundo, não é fundamentada.

Não há que se falar em incidência do prazo previsto no art. 188, do CPC, haja vista a jurisprudência dominante desta Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-20.2022.8.26.0095 e o código 1062AD7.

Geral da Justiça no sentido da inaplicabilidade da regra, a qual somente tem lugar em processo de natureza jurisdicional. O prazo de 15 dias decorre do próprio art. 213, §2º da Lei de Registros Públicos, com a redação dada pela Lei 10.931/2004, diploma que não faz diferenciação entre os confrontantes, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, de direito privado ou público.

Vale lembrar que a orientação sedimentada desta Corregedoria Geral, é no sentido de que "em sede administrativa, não se aplicam as regras do Código de Processo Civil, dentre elas a do artigo 188, referente à dilação de prazos em favor da Fazenda Pública" (Proc CG nº 756/2006).

Além disso, o prazo para impugnação, de acordo com as NSCGJ e no que restou contido na notificação encaminhada à Prefeitura de Brotas (fl. 298), foi fixado em 15 dias (subitem 124.7), válido para todo e qualquer confrontante que não tenha consentido com o pleito mediante assinatura da planta apresentada pelo interessado.

No documento de fl. 298, consta a data do recebimento como sendo 23.03.2021.

Não obstante, tal não equivale à eliminação absoluta dos motivos levantados na impugnação para apreciação do caso.

É que em relação às decisões proferidas pelos Juízes Corregedores Permanentes, por serem administrativas, não estão cobertas pela coisa julgada (v.g. Processos CG n°s 794/05, 215/06, 600/06 e 804/06), de modo que, a despeito da manifesta intempestividade da impugnação, é saudável que o MM. Juízo Corregedor Permanente, de ofício e em sede de revisão hierárquica, analise se há alguma pertinência na matéria lá suscitada. Isto em prol, não dos interesses do confrontante

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-20.2022.8.26.0095 e o código 1062AD7.

relapso, mas sim da segurança registral e do autocontrole de legalidade, inerentes aos atos administrativos em geral.

Superada esta observação, no mérito, o recurso merece **provimento.**

O objeto do pedido de retificação é a regularização da matrícula n° 3.347, Livro 02, corrigindo a medição do imóvel dentro de seus limites físicos, alterando sua descrição e área titulada de 604,1167 hectares para 544,7180 hectares.

A impugnação do Município de Brotas diz respeito exclusivamente à ausência de descrição, no memorial descritivo da retificação, da "estrada municipal servidão pública", correspondente à vicinal BRO 457.

No entanto, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, a impugnação da Municipalidade não é apta a impedir o prosseguimento da retificação administrativa.

Isto porque o fato de haver uma impugnação ao pedido de retificação imobiliária administrativa não impede, de plano, que se processe a retificação perante o Oficial, sem necessidade de apresentação do pedido para autoridade judicial.

O art. 213, §5º da Lei n° 6.015/1973 deixa claro que somente em caso de impugnação fundamentada de algum confrontante estará impedida a retificação administrativa do imóvel, exigindo-se o uso das vias ordinárias. Se o Juiz Corregedor Permanente não tivesse a competência para decidir se a impugnação é fundamentada, impedindo a retificação administrativa, ou não fundamentada, permitindo-se a continuidade do procedimento de retificação administrativa, não haveria razão para o §6º do dispositivo indicar a decisão de plano da impugnação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-20.2022.8.26.0095 e o código 1062AD7.

ou após instrução sumária.

Outrossim, contextualizando o tema do que deve ou não ser considerada "impugnação infundada" para a situação concreta, o exame da documentação apresentada comprova que não há servidão de passagem regularmente inscrita no registro imobiliário (artigo 167, I,"6" da Lei de Registros Públicos), tampouco decreto-lei, qualquer outro ato administrativo editado pela Municipalidade de Brotas ou sentença judicial declarando o imóvel de utilidade pública para fins de instituição de servidão administrativa da área apontada como vicinal, conforme exigência prevista no Decreto-lei 3.365/41.

Portanto, não se sustenta a impugnação e evidentemente não se mostra possível acolher a pretensão da Municipalidade em buscar o reconhecimento da servidão, nesta via administrativa, como meio a obstar o processamento da retificação do imóvel, a partir dos meros documentos arquivados internamente em seu Departamento Técnico.

Assim, ainda que servidão de passagem **exista de fato,** ela não está inscrita e seu reconhecimento dependerá de providências a serem manejadas pelo Município de Brotas. A retificação administrativa, com todo o respeito, não impedirá o reconhecimento de tal direito oportunamente.

Em síntese, pelo fato de não se observar, na matrícula, qualquer inscrição imobiliária a respeito da servidão de passagem no imóvel retificando, bem como no fato de se apoiar em planta insegura para indicar, com amarrações a descrição precisa da área com destinação pública, a área que serve de passagem.

Daí que a retificação pretendida apenas trata da descrição do imóvel exatamente como ele é. Não há como se reconhecer

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-20.2022.8.26.0095 e o código 1062AD7.

como fundada a impugnação do Município de Brotas, haja vista estar baseada numa possível servidão de passagem administrativa não descrita no registro imobiliário ou em lei declaratória de utilidade pública, não havendo qualquer ato extrajudicial ou judicial a concretizar o ônus de passagem em desfavor do particular.

Eventualmente, regularizando a Prefeitura Municipal a servidão de passagem, far-se-á o destaque da área a partir da matrícula já retificada, sem qualquer prejuízo ao interesse público.

Antes disto, prevalece a descrição real do imóvel, de acordo com os limites observados *in loco* pelo técnico agrimensor.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele dar provimento, considerando infundada a impugnação oferecida pelo Município de Brotas.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000066-20.2022.8.26.0095 e o código 1062AD7.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 21 de junho de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0000066-20.2022.8.26.0095

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele **dou provimento** e considero **infundada a impugnação** oferecida pelo Município de Brotas.

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 0000066-20.2022.8.26.0095 e o código 10644FA.