PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1015293-11.2022.8.26.0361

(95/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO DE REGISTRO – IMPUGNAÇÃO FUNDAMENTADA – AUSÊNCIA DE ELEMENTOS QUE PERMITAM, NA ESFERA ADMINISTRATIVA, AFASTAR A POSSIBILIDADE DA EXISTÊNCIA DE SOBREPOSIÇÃO DE ÁREAS – REMESSA DOS INTERESSADOS ÀS VIAS ORDINÁRIAS. PARECER PELO IMPROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por MOGI TABOÃO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A em face da r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes, que, em retificação administrativa de área do imóvel da matrícula 12.321, considerou fundadas as impugnações oferecidas pelos confrontantes General Motors do Brasil Ltda e ELIANE NAGAO DE KAIRIYAMA e outros.

A recorrente sustenta, em síntese, que as impugnações apresentadas pelos confrontantes são infundadas; que o material técnico

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 1015293-11.2022.8.26.0361 e o código F73933.

que instruiu o requerimento é de superior qualidade e confiabilidade; a retificação pretendida é *intramuros*, não havendo que se falar em sobreposição de áreas com os imóveis dos confrontantes. Especificamente em relação à impugnação da Família Nagao, as matérias alegadas são estranhas à retificação administrativa. Assinalou que as plantas apresentadas são obsoletas e não indicaram com precisão e objetividade a suposta interferência; o instrumento de transação informado não foi assinado. Acrescentou que a Municipalidade concordou expressamente com o pedido de retificação (fls. 955/966).

Foram oferecidas contrarrazões pelos confrontantes ELIANE NAGAO DE KAIRIYAMA e outros (fls. 977/989).

A Douta Procuradora Geral da Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 990/992).

É o Relatório.

Opino.

Inicialmente, é de ser consignado que a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, considerando que o objeto do processo envolve pedido de retificação administrativa de imóvel, o que envolve ato de averbação, nos termos do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

No mérito, o recurso deve ser improvido, mantendo-se integralmente a sentença lançada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Apresentado o pedido de retificação administrativa de registro referente ao imóvel objeto da matrícula nº 12.321 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes, após as notificações

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 1015293-11.2022.8.26.0361 e o código F73933.

necessárias, os confrontantes General Motors do Brasil Ltda e Eliane Nagao de Kairiyama (e outros) apresentaram impugnações, consideradas fundamentadas, o que levou o Registrador a encaminhar os autos da retificação ao MM. Juiz Corregedor Permanente, que ratificou a conclusão do Registrador e determinou a extinção da retificação administrativa, nos termos do subitem 136.19, II, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. E assim o fez corretamente, a partir dos elementos colhidos nos autos e da disciplina aplicável.

Isto porque, este processo tem natureza puramente administrativa, pois se inicia e se desenvolve perante o Ofício de Registro de Imóveis, remetido ao Juízo Corregedor Permanente apenas em caso de impugnação (artigo 213, § 6º, da Lei nº 6.015/1973 ; subitens 136.19 e 136.20, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça): entendendo o Juiz dos Registros que a impugnação é fundamentada, o interessado é remetido às vias ordinárias.

Ao Juiz Corregedor Permanente cabe aferir tão somente se a impugnação é ou não fundamentada para determinar o prosseguimento da retificação ou sua extinção com a remessa dos interessados às vias ordinárias.

E tal julgamento deve se dar de plano ou após instrução sumária, não comportando a produção de prova pericial ou oral.

O subitem 136.20, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça preleciona:

> "*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*

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 1015293-11.2022.8.26.0361 e o código F73933.

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 ordinárias".

A grande dificuldade reside em saber quando a impugnação é fundamentada e quando não é. Narciso Orlandi Neto lembra que a lei não esclarece o que é impugnação fundamentada e que não é nada fácil defini-la, nem estabelecer regra prática para distingui-la. Mas ressalva que basta que os termos da impugnação coloquem no julgador dúvida a respeito da viabilidade e da inofensividade da pretensão para que ela seja considerada fundamentada, não se exigindo que o impugnante demonstre cabalmente o efetivo prejuízo que o deferimento do pedido poderá lhe trazer (in "Retificação do Registro de Imóveis", Ed. Oliveira Mendes, pp. 161/165).

Prossegue o doutrinador afirmando que fundamentada é aquela que não permite decisão sem o exame do direito das partes e que denota a existência de uma lide, em que o direito alegado pelo impugnante se contrapõe ao alegado pelo requerente. Mais adiante, recorda que a impugnação tem de ser razoável, não bastando ao impugnante se opor à pretensão sem dizer em que ela atingirá seu direito, isto é, não é suficiente a mera alegação de que a retificação causará avanço em sua propriedade, sendo de rigor que se diga onde e de que forma isso ocorrerá.

No caso em exame, a GM Motors, proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 37.895 do 1º RI sustentou que há sobreposição e interferência de um trecho total de aproximadamente 233,66m2.

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 1015293-11.2022.8.26.0361 e o código F73933.

A família Nagao impugnou a retificação da matrícula 12.321 com base em estudo dominical da lavra do engenheiro Mauro Scacchetti, em que são apontados equívocos que acabam por gerar as interferências (fls. 921/934). O levantamento planimétrico elaborado pela Cassú Topografia e Projetos (fl. 938) indica que há sobreposição de áreas entre a matrícula 12.321 e as de nº 29.431 e 41.360; os limites e confrontações indicados na retificação significa interferência de um trecho total de aproximadamente 659,80 m2 de área registrada na matrícula 41.360. Em razão disso, sustentou a família impugnante que a retificação não é *intramuros*.

As impugnações são fundadas. Não há elementos que permitam, nesta esfera administrativa, afastar, **de plano,** a alegada sobreposição de áreas e interferências.

Ao contrário do alegado, as considerações feitas pela recorrente, no sentido de que as impugnações são infundadas e que há falhas cruciais na planta apresentada, são pontos que somente um *Expert* seria capaz de dirimir, na medida em que solucionar os elementos de divergência apontados (rotação de cada poligonal, indicação de vias públicas e marcação dos pontos de amarração) é matéria técnica a exigir análise de um profissional imparcial e resolvido por meio de processo judicial de natureza contenciosa, garantido o devido processo legal.

É o suficiente para a extinção do procedimento de retificação.

Veja-se, por exemplo, como se decidiu nos autos do Recurso Administrativo nº 0008581-48.2010.8.26.0068:

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 1015293-11.2022.8.26.0361 e o código F73933.

"Recurso Administrativo - Registro de Imóveis - Procedimento administrativo de retificação de área – Impugnação - Ausência de elementos que permitam, na esfera administrativa, afastar a possibilidade da existência de sobreposição de área, possibilitar a identificação dos confrontantes da área retificanda e sua correspondência em relação ao memorial descritivo e planta apresentados - Remessa dos interessados às vias ordinárias - Recurso não provido".

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 negar provimento.

São Paulo, data registrada no sistema.

Sub censura.

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 1015293-11.2022.8.26.0361 e o código F73933.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 15 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1015293-11.2022.8.26.0361

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 nego provimento.

Publique-se.

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 1015293-11.2022.8.26.0361 e o código F73EFB.