PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1001733-13.2019.8.26.0068

CONCLUSÃO

Em 01 de junho de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **PAULO ROGÉRIO BONINI**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(237/2020-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – Retificação imobiliária – Sentença recorrida que afirma a necessidade de procedimento judicial – Recurso que sustenta a possibilidade de retificação administrativa das matrículas atuais ou de retificação de retificação anterior – Parcela do imóvel desapropriada, ensejando a abertura de matrícula tendo por objeto rua pública – Implantação da rua em localização distinta daquela constante do decreto de desapropriação e da matrícula aberta para registro do arruamento – Pretensão de retificação da descrição do imóvel remanescente após a desapropriação para constar a atual localização da rua – Impossibilidade – Efeitos da retificação a atingir o registro da rua e sua matrícula a exigir a correção de ambas as matrículas – Necessidade de apuração de efeitos da modificação de fato do local da rua na ação de desapropriação, notadamente quanto à avaliação da área expropriada e de fato ocupada pela Municipalidade – Impossibilidade de retificação administrativa perante o Oficial ou o Juiz Corregedor Permanente – Necessidade de retificação judicial contenciosa com participação necessária do Município proprietário da via aberta em local distinto do constante do decreto de desapropriação – Parecer pela manutenção da sentença, negando-se provimento ao recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Trata-se de recurso administrativo interposto por Olhos d'Água Empreendimentos e Participações Ltda, visando a reforma da sentença de primeiro grau que julgou improcedente pedido de providências apresentado contra o Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001733-13.2019.8.26.0068 e o código 223D401.

"mantendo as exigências do Oficial do CRI, ressalvando-se as vias ordinárias à autora" (fl. 112/113).

O recurso sustenta, em resumo, que após o insucesso no processamento da retificação extrajudicial, requereu a conversão para retificação judicial, sendo o feito remetido ao Juízo Corregedor Permanente como dúvida; após, nova decisão determinou a redistribuição do feito como retificação e, após requerimento da recorrente para que o feito permanecesse na Corregedoria Permanente, sobreveio a sentença decidindo pela limitação da atuação administrativa do Juiz Corregedor a partir de impugnação no procedimento administrativo, indeferindo o pedido e remetendo a parte às vias ordinárias. Sustenta que a sentença não conheceu dos argumentos apresentados e, ao reconhecer que a Corregedoria Permanente não é competente para processar a retificação, haveria de remeter os autos ao juízo competente, o que caracteriza erro, já o Juízo Corregedor Permanente seria competente para o processamento da retificação judicial. Afirma erro no julgamento pela remessa para as vias ordinárias, posto não haver impugnação ou lide. Pretende a revisão da decisão que indeferiu a retificação, seja pela retificação da retificação inicial, seja pelo cancelamento da retificação inicial e nova retificação das matrículas iniciais (fl. 116/135).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 177/179).

O recurso foi inicialmente distribuído à Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça (fl. 165), tendo o V. Acórdão de fl.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001733-13.2019.8.26.0068 e o código 223D401.

181/184 declarado a natureza administrativa do procedimento, remetendo o recurso para conhecimento pela Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.

Passo a opinar.

2. Trata-se de recurso administrativo nos termos do art. 246 do Código Judiciário, pelo qual a parte recorrente busca, a um só tempo, a reforma da sentença para que se conheça o mérito do pedido de retificação imobiliária, declarando-se a competência do Juízo Corregedor Permanente para o conhecimento da retificação pretendida, julgando-a de plano ou, alternativamente, que se determine a continuidade do procedimento administrativo perante o Oficial do Registro de Imóveis.

No caso concreto, busca o recorrente retificação de três matrículas (87.614, 90.650 e 90.651, todas do Registro de Imóveis de Barueri), objeto de retificação anterior por conta da desapropriação de área prevista para a abertura da Rua Sebastião Jordão, antiga Rua A. Se fundamenta no fato da descrição nas matrículas dos imóveis retificandos não corresponder à realidade, pois a implantação da rua em questão deu-se em local diverso daquele que consta da descrição do decreto de desapropriação e da própria matrícula aberta para registro da propriedade da Municipalidade.

E, no caso, impossível de fato a retificação em procedimento administrativo, judicial ou perante o oficial do registro imobiliário.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001733-13.2019.8.26.0068 e o código 223D401.

O acolhimento de qualquer um dos pedidos recursais, com fim a determinar a retificação das matrículas, vai além da mera descrição dos imóveis, influenciando na própria realidade do direito de propriedade inscrito nas matrículas em nome da recorrente e do imóvel transferido para a Municipalidade por conta da desapropriação.

Em se descrevendo os imóveis de forma a incluir nos imóveis de propriedade da recorrente a área que corresponderia à passagem da rua projetada, conforme sua descrição no decreto de desapropriação e na matrícula aberta, com exclusão da área onde de fato hoje se encontra a rua, haverá sobreposição de matrículas. É que haverá, onde deveria inicialmente estar a rua projetada e descrita na matrícula, dupla inscrição tabular, mantida a matrícula em favor do Município e retificando-se as matrículas da recorrente.

Haveria, com a modificação da descrição dos três imóveis da recorrente, inclusão da área que, pelo registro, hoje pertence ao Município, objeto de matrícula própria, o que significa alteração física do imóvel retificando e do próprio registro de terceiro.

Se da retificação pretendida decorre a sobreposição de matrículas, não é possível a retificação administrativa, seja processada pelo oficial do registro imobiliário, seja pelo Juiz Corregedor Permanente em pedido judicial originário.

O efeito dominial, embora não pretendido de forma expressa pela recorrente, decorre naturalmente da descrição pretendida, a exigir não a simples correção descritiva da matrícula, mas eventual

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001733-13.2019.8.26.0068 e o código 223D401.

alteração consequente da própria matrícula aberta para o registro da Rua Sebastião Jordão (matrícula nº 87.603) e mesmo a necessidade de revisão dos atos de desapropriação, dada a alteração da área de fato ocupada pela Municipalidade, abrangendo o título judicial e a indenização fixada, eis que esta considerou área distinta daquela efetivamente ocupada pelo poder público.

Ou seja, a retificação pretendida gera efeitos que extrapolam o limite da retificação perante o oficial (art. 212 c.c. art. 213, *caput* da Lei nº 6.015/1973) ou judicial em procedimento administrativo perante o Juiz Corregedor Permanente (art. 212, parágrafo único da Lei nº 6.015/1973), posto envolver decisão sobre a aquisição decorrente da desapropriação, exigindo-se processo contencioso.

No dizer da doutrina:

> *"Por não ter natureza contenciosa, a retificação administrativa limita-se à correção de erros formais, não servindo como meio para alterar os limites e confrontações fáticos do imóvel. Não pode, portanto, ser manejada como meio de aquisições de propriedade imóvel ou como substitutivo da ação de usucapião, pretensões estas sujeitas à propositura de ação próprio.*
>
> *Vale dizer, a retificação de imóvel somente é cabível nos casos em que há erro no registro evidenciado pela desconformidade entre o estado jurídico aparente e o real, mas desde que esta discrepância não decorra de alteração superveniente do aspecto físico do imóvel. Portanto, a regularização do aumento de área apenas será motivada por erro*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001733-13.2019.8.26.0068 e o código 223D401.

no registro."
(KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. Tratado notarial e registral. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 617)

Este é o caso, com alteração superveniente do aspecto físico do imóvel, com modificação do local em que, de fato, está a rua aberta pela Municipalidade e a manutenção da ocupação, pelo particular, da área descrita no decreto de desapropriação.

Desta forma, a necessidade de se discutir o domínio sobre a área inicialmente descrita e de fato ocupada pela Municipalidade, bem como os efeitos sobre a desapropriação em sua descrição e valor, ensejam processo contencioso de natureza judicial, extrapolando os limites a retificação administrativa.

3. Por tais fundamentos, o parecer que apresento à elevada consideração de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso.

Sub censura,

São Paulo, 17 de junho de 2020.

PAULO ROGÉRIO BONINI
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001733-13.2019.8.26.0068 e o código 223D401.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1001733-13.2019.8.26.0068

CONCLUSÃO

Em 22 de junho de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso administrativo interposto.

São Paulo, 22 de junho de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001733-13.2019.8.26.0068 e o código 223A446.