

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1009085-47.2019.8.26.0286

CONCLUSÃO

Em 21 de março de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(293/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - RETIFICAÇÃO DE ÁREA – RECURSO ADMINISTRATIVO INTERPOSTO EM FACE DA DECISÃO PROFERIDA PELA MM. JUÍZA CORREGEDORA PERMANENTE QUE RECONHECEU POR FUNDADAS AS IMPUGNAÇÕES OFERTADAS – IMPUGNAÇÕES INFUNDADAS PORQUANTO SUPEDANEADAS EM ARGUMENTOS GENÉRICOS E DESACOMPANHADOS DE QUAISQUER DOCUMENTOS OU PLANTA COM DESCRIÇÃO DE EVENTUAL ÁREA INVADIDA, SEM FORÇA PARA INFIRMAR OS TRABALHOS TÉCNICOS APRESENTADOS – PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso interposto por **VEENTO PARTICIPAÇÕES S.A.** em face da r. sentença de fls. 163/164 que julgou fundadas as impugnações ofertadas no pedido de retificação de área descrita nas matrículas n.ºs 19.596, 37.390, 37.391 e 37.392 da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009085-47.2019.8.26.0286 e o código BFDCE1.

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Itu, remetendo os interessados às vias ordinárias.

Em suma, sustenta a recorrente que os impugnantes são confrontantes dos imóveis retificandos; as plantas e memoriais descritivos foram devidamente assinados por profissional, sendo infundadas as impugnações ofertadas.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo desprovimento do recurso (fls. 199/201).

Endereçado o recurso ao C. Conselho Superior da Magistratura, sobreveio decisão monocrática determinando a remessa dos autos a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 203/204).

Convertido o julgamento em diligência, a Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Itu acostou aos autos o requerimento inaugural da pretendida retificação, bem como outras peças do expediente (fls. 233/290).

É o relatório.

Opino.

A hipótese versa sobre requerimento de retificação administrativa de registro imobiliário, fundado no art. 213, II, da Lei n.º 6.015/1973, por intermédio do qual pretende a recorrente a retificação de área e perímetro dos imóveis objetos das matrículas n.os 19.596, 37.390, 37.391 e 37.392 da Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Itu.

Encaminhou-se notificação aos confrontantes

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009085-47.2019.8.26.0286 e o código BFDCE1.



indicados pela recorrente; a empresa G-3 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., proprietária do imóvel matriculado sob n.º 13.003 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz/SP; e AMASILIA MANTOVANI DE MORAES, proprietária do imóvel matriculado sob n.º 14 do mesmo Oficial de Registro de Imóveis, apresentaram impugnações, as quais foram rejeitadas pela Oficial porquanto infundadas.

O procedimento foi encaminhado ao MM. Juízo Corregedor Permanente, que, entendendo pertinentes as impugnações ofertadas, determinou o retorno dos autos à Oficial para extinção do procedimento retificatório, encaminhando as partes às vias ordinárias (fls. 163/164).

Pois bem.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, comporta provimento.

Com efeito, o art. 1.247 do Código Civil admite a possibilidade do registro não retratar a realidade, daí porque possível sua retificação, a fim de que ele passe a expressar o que é o correto.

A retificação administrativa somente tem espaço quando não atingidos interesses de terceiros, ou seja, quando for *intra muros*, nos termos do art. 213 da Lei n.º 6.015/73:

> *"Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:*
>
> *(...) II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009085-47.2019.8.26.0286 e o código BFDCE1.

profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes".

Para a verificação de que esse requisito foi respeitado, devem ser identificados todos os imóveis que confrontam com o objeto da matrícula a ser retificada, visando a verificação dos limites tabulares que são comportados e, mais, a dos proprietários dos imóveis confinantes, que deverão apresentar anuência ou ser notificados do pedido de retificação.

Quanto às impugnações à retificação, o Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça são claras ao estabelecer que aquelas que forem consideradas manifestamente infundadas deverão ser rejeitadas de plano, seja pelo Oficial Registrador, seja pelo MM. Juiz Corregedor Permanente:

"138.19. Decorrido o prazo de 10 (dez) dias, prorrogável uma única vez por 20 dias a pedido, sem a formalização de transação para solucionar a divergência, o Oficial de Registro de Imóveis:

I - se a impugnação for infundada, rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado, do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, e prosseguirá na retificação caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias (...).

NOTA - Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009085-47.2019.8.26.0286 e o código BFDCE1.

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; e a que o Oficial de Registro de Imóveis, pautado pelos critérios da prudência e da razoabilidade, assim reputar". (g.n.)

Fixadas estas premissas, *in casu,* notificada, a empresa G-3 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., proprietária do imóvel matriculado sob n.º 13.003 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz/SP; em suma, sustentou não ser confrontante dos imóveis retificandos apontando como tal a Sra. Amasília Mantovani de Moraes (fls. 16/17).

Esta, por sua vez, manifestou-se às fls. 30/31 aduzindo que *"reitera-se que se este cartório prosseguir com o procedimento da forma como o mesmo se encontra, estará não só incidindo em grave erro, como estará coadunando com pedido absolutamente descabido do autor. Isto porque o mesmo pleiteia parte de área que não é, na realidade, de sua propriedade, mas sim da real confrontante do imóvel, Amasília de Moraes Tuvani".*

As impugnações ofertadas, contudo, vieram desacompanhadas de qualquer documento ou planta com descrição de eventual área invadida, o que, ressalte-se, sequer, restou alegado precisamente nos autos.

As manifestações contêm argumento genérico, o qual não tem força para infirmar o trabalho técnico apresentado pela

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009085-47.2019.8.26.0286 e o código BFDCE1.

recorrente, ao menos nesta via administrativa.

Das plantas e dos memoriais descritivos de fls. 251/257, 259/266, 268/282, 284/290 infere-se precisa descrição, constando vértices, azimutes e distâncias, de modo que o própria Registradora Imobiliária bem identificou os imóveis retificandos e confrontantes, conforme aduziu na manifestação de fls. 153/154:

> *"De início é importante esclarecer que não só as descrições das matrículas dos imóveis objetos do procedimento de retificação de área são consideradas precárias, uma vez que até as descrições das matrículas n.ºs 14 e 13.003 do CRI de Porto Feliz/SP também são consideradas precárias.*
>
> *No caso em tela, os elementos de base para a identificação dos imóveis retificandos e de seus confrontantes, foram pautados nas poucas informações que constam do fólio real, tais como atuais e anteriores proprietários, nas poucas medidas de distâncias perimetral, na confrontação com a Rodovia SP-300, e até mesmo a posição de divisa com 'Ribeirão Caiacatinga', tudo conforme o noticiado de forma individual da inicial.*
>
> *Ademais, existe a responsabilidade direta da requerente e do profissional técnico por todas as informações e fatos levados ao procedimento de retificação de área.*
>
> *Lei n.º 6.015/73 – art. 213 - §14º. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009085-47.2019.8.26.0286 e o código BFDCE1.

requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais".

A recorrente instruiu seu pedido com documentos técnicos, demonstrando a regularidade das providências adotadas, de modo a transparecer os critérios científicos utilizados na apuração da área, afastando-se qualquer risco de interferência nos imóveis vizinhos.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso para reconhecer como infundadas as impugnações ofertadas, a fim de que, retornando os autos ao ofício de registro de imóveis, ali se prossiga na retificação do registro.

Sub censura.

São Paulo, 02 de agosto de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009085-47.2019.8.26.0286 e o código BFDCE1.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 16 de agosto de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Danilo Batista Gil, Escrevente Técnico Judiciário do Gab 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1009085-47.2019.8.26.0286

Vistos

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso, reconhecendo como infundadas as impugnações ofertadas, a fim de que, retornando os autos ao ofício de registro de imóveis, ali se prossiga na retificação do registro.

São Paulo, 16 de agosto de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009085-47.2019.8.26.0286 e o código BFDD87.