PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1004607-71.2024.8.26.0269

(743/2024-E)

DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPUGNAÇÃO INFUNDADA. NEGATIVA DE PROVIMENTO. PROSSEGUIMENTO DA RETIFICAÇÃO QUE SE IMPÕE, COM OBSERVAÇÃO.

I. **Caso em exame**

1. Trata-se de recurso administrativo interposto pelos coproprietários do imóvel contra a sentença que rejeitou a impugnação ao pedido de retificação de registro de imóvel para melhor descrição da área, adequando-se às coordenadas georreferenciadas e indicando os imóveis confrontantes.

II. **Questão em discussão**
2. A questão em discussão consiste em saber se a impugnação apresentada é fundamentada para obstar o prosseguimento da retificação administrativa, cujo fundamento é a posse exclusiva e "ad usucapionem" dos impugnantes.

III. **Razões de decidir**
3. A apelação deve ser conhecida como recurso administrativo, conforme o art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

4. O Oficial deverá, em casos futuros, observar o rito previsto no subitem 136.19, Cap. XX, Tomo II, NSCGJ, o que se descuidou de fazer na hipótese em julgamento.

5. A impugnação não é apta a impedir a retificação, pois não levanta erros ou equívocos na descrição do imóvel contida nos documentos acostados ao pedido, mas se baseia apenas na alegação de que os impugnantes, coproprietários do imóvel em conjunto com os requerentes da retificação, são titulares de posse "ad usucapionem" sobre a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004607-71.2024.8.26.0269 e o código 11BE35A.

totalidade do referido bem. A retificação tem por finalidade a correção e o aperfeiçoamento do registro imobiliário. Mede propriedade e não posse.

6. A retificação é necessária para corrigir a descrição precária do imóvel, para adequação de confrontações e localização de acordo com o disposto no artigo 176, §3º, da Lei 6.015/1973.

7. A via retificatória não pode ser utilizada como meio de aquisição da propriedade, mas sim para correção de falhas em registros existentes.

IV. **Dispositivo e tese**.

8. Parecer pelo recebimento da apelação como recurso administrativo e pelo seu não provimento, com observação ao Oficial para observância, em casos futuros de retificação, do rito normativamente estabelecido.

9. Infundada a impugnação baseada apenas na exclusividade do exercício da posse, mas que não imputa erro nos trabalhos técnicos apresentados para a melhor descrição do imóvel retificando.

Legislação

Lei nº 6.015/1973, art. 176, §1º, II e § 3º, e art. 213, II e §§ 2º a 6º.

Item 57, IV, e Subitens 136.19 e 136.20, Capítulo XX, Tomo II, NSCGJ.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação, interposto por **JOSE VIEIRA CIRINEO e CECILIA**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004607-71.2024.8.26.0269 e o código 11BE35A.

MARTA ALVES CIRINEO em face da r. sentença de fls. 134/135, que rejeitou a impugnação ofertada nos autos do pedido de retificação de registro, por meio de levantamento topográfico e georreferenciamento, para melhor descrição da área do imóvel de matrícula nº 47.100 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itapetininga-SP, e determinou o prosseguimento da retificação extrajudicial.

Os recorrentes, preliminarmente, pedem a concessão de efeito suspensivo à apelação. No mérito, sustentam a possibilidade de arguição de usucapião nas ações de retificação de registro, alegando, ainda, que são legítimos possuidores, por si e seus antecessores, mansa e pacificamente, sem interrupção ou oposição, há 57 anos, do imóvel objeto do pedido de retificação. Afirmam que receberam o imóvel através de doação verbal do pai materno do Sr. Cirineo, exercendo a posse do imóvel rural de forma mansa, pacífica, ininterrupta, com *animus domini* e sem qualquer oposição. Sustentam a inexistência de erros nas dimensões e confrontações, bem como a ilegitimidade dos autores. Pedem, assim, a reforma da sentença.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fls. 164/165).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-lei

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004607-71.2024.8.26.0269 e o código 11BE35A.

Complementar n.º 3/1969), certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão.

Ainda em caráter inicial, é preciso consignar que os efeitos devolutivo e suspensivo do recurso operam-se automaticamente pela regra inserida no artigo 202 da Lei 6.015/1973, o que se aplica às apelações e aos recursos administrativos em matéria atinente a Registro de Imóveis, por força do disposto no subitem 39.7 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ.

De proêmio também há de se reconhecer a legitimidade dos postulantes da retificação porque constam como coproprietários do imóvel no correspondente registro imobiliário.

E como última ponderação inicial, é preciso consignar que o rito estabelecido para o procedimento de retificação impõe ao Oficial que, havendo impugnação e não tendo sido obtida a conciliação das partes, deverá decidir se a impugnação é ou não fundada, não lhe sendo permitido remeter os autos ao Juiz Corregedor Permanente sem que faça tal análise.

Caso a impugnação seja infundada, deverá rejeitá-la, de plano, por ato motivado, e se houver recurso do interessado, será ele remetido, oportunamente, ao Corregedor Permanente (Subitem 136.19, I, Cap. XX, Tomo II, NSCGJ); caso a impugnação seja fundada, após ouvir o requerente e o profissional que houver assinado a planta, encaminhará os autos ao Corregedor Permanente (Subitem 136.19, II, Cap. XX, Tomo II, NSCGJ) .

Como o Oficial, na situação vertente, não observou o procedimento correto, pertinente seja orientado para que, doravante, siga o rito normativamente estabelecido em caso de impugnação à pretensão

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004607-71.2024.8.26.0269 e o código 11BE35A.

retificatória de registro imobiliário.

Isso superado e salvo melhor Juízo de Vossa Excelência, o recurso não merece provimento.

Nos termos do artigo 213, II, da Lei 6.015/1973, o oficial retificará o registro ou a averbação a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, e que será instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes.

Não havendo a assinatura dos confrontantes, serão eles notificados pelo Registrador de Imóveis para manifestação em 15 dias, para anuírem ou impugnarem a pretensão, sendo o silêncio interpretado como anuência (art. 213, §§2º a 4º).

Havendo impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma as pares, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias (art. 213, §5º). Havendo impugnação e não chegando as partes a uma solução amigável, o oficial remeterá o processo ao juiz competente para solucionar a controvérsia (art. 213, §6º).

O presente feito tem, portanto, natureza meramente administrativa, que se inicia e se desenvolve perante o Oficial de Registro de Imóveis, sendo remetido ao Juízo Corregedor Permanente apenas em caso de impugnação (artigo 213, § 6°, da Lei nº 6.015/73; subitens 136.19 e 136.20 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004607-71.2024.8.26.0269 e o código 11BE35A.

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 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004607-71.2024.8.26.0269 e o código 11BE35A.

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.

Na espécie, alguns dos titulares do domínio postularam a retificação administrativa de registro para melhor descrição da área do imóvel de matrícula nº 47.100, com fundamento no disposto no artigo 213, II, da Lei nº 6.015/1973.

O pedido foi instruído com planta e memorial descritivo, sobrevindo as notificações de praxe, inclusive dos coproprietários José Vieira Cirineo e Cecília Marta Alves Cirineo, os quais apresentaram impugnação (fls. 86/88), alegando que são os legítimos possuidores da área, por si e por seus sucessores, há mais de 50 anos, noticiando, posteriormente (fls. 111/115), a propositura de ação de usucapião relativa ao imóvel em questão (Processo nº 1011151-12.2023.8.26.0269, 2ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga), o que, a seu ver, impediria o acolhimento da retificação extrajudicial. Na oportunidade, arguiram exceção de usucapião, com invocação da Súmula 237 do STF.

Como a r. decisão judicial rejeitou a impugnação e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004607-71.2024.8.26.0269 e o código 11BE35A.

determinou o prosseguimento da retificação extrajudicial, os impugnantes ofertaram o presente recurso, insistindo em seus pleitos.

No entanto, a impugnação não é apta a impedir o prosseguimento da retificação administrativa.

Exatamente como decidido pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, o fim da retificação é o de regularizar as dimensões do imóvel, para dar concretude ao princípio da especialidade objetiva (artigo 176, §1º, II, da Lei de Registros Públicos) e a impugnação não questiona a pretensão retificatória, não levanta erros ou equívocos na especificação do bem, pois fundamentada, tão somente, na posse supostamente exclusiva e "ad usucapionem" dos impugnantes.

Ademais, a via retificatória **não pode ser utilizada como meio de aquisição da propriedade nem para discussão possessória**, mas tão somente como instrumento para correção de falhas ou lacunas facilmente comprováveis em transposições já existentes, notadamente porque não admite dilação probatória.

Dizendo de modo diverso, a retificação tem por escopo a correção e o aperfeiçoamento do registro imobiliário. Mede propriedade, e não posse.

No caso concreto, o imóvel da matrícula n.º 47.100 objeto do pedido de retificação tem a seguinte descrição (fls. 33):

> *"Um terreno situado no Bairro do Rincão, neste município, com área de dez (10) alqueires, ou vinte e quatro (24) hectares e vinte (20) ares, com benfeitorias, denominado CHÁCARA SANTO ANTONIO – I, com as divisas que começam em um marco na margem esquerda do Ribeirão*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004607-71.2024.8.26.0269 e o código 11BE35A.

Rincão, seguem por rumo limitando com terras de Antonio Vieira Cirineu e vão até um marco das divisas das terras de Avelino Silva; deflete à direita e vão até uma água, sobem por esta, dividindo nestas duas faces com Avelino Silva e vão até uma cerca de arame; daí defletem à direita, seguem por uma cerca de arame, dividindo com terras de Virgílio Francisco Vieira e vão até um canto; daí defletem à direita, seguem por cerca de arame com Misael Alves, e vão até a barroca do Ribeirão Rincão, sobem por este e vão até o ponto de partida das divisas. Proprietário: OTÁVIO VIEIRA CIRINEU, brasileiro, casado, lavrador, residente e domiciliado neste município. (...)".

A descrição do imóvel contida na matrícula é precária, não indica as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, como impõe o artigo 176, §3º, da Lei de Registros Públicos, nem indica os imóveis confrontantes, mas os proprietários desses imóveis nos idos de 1992, há mais de 30 anos.

Como dispõe o inciso IV, do item 57, do Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

"*57. A identificação e caracterização do imóvel compreendem:*

IV – as confrontações, inadmitidas expressões genéricas, tais como "com quem de direito", ou "com sucessores" de determinadas pessoas, que devem ser excluídas, se existentes no registro de origem, ***indicando-se preferencialmente os imóveis confinantes e seus respectivos registros*****"** (grifo não no original).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004607-71.2024.8.26.0269 e o código 11BE35A.

Ainda importante consignar que, nos termos do item 59 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, *"sempre que possível, nos títulos devem ser mencionados, como confrontantes, os próprios prédios e não os seus proprietários".*

E o memorial descritivo de fls. 61/65 justamente corrige essas imprecisões ao realizar a descrição georreferenciada do imóvel, indicando também os imóveis confrontantes, e, quanto a isso, nenhuma discordância veio aos autos.

Destaco que o deferimento do pedido de retificação em absolutamente nada interfere com a ação de usucapião em andamento. A usucapião nada mais é do que modo originário de aquisição da propriedade pela posse prolongada e qualificada pelos requisitos previstos em lei. Logo, a usucapião seguirá seu curso e, caso acolhido o pedido, o imóvel com descrição já retificada passará para o domínio dos usucapientes, ora impugnantes.

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 para determinar o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá na retificação administrativa de registro, com observação de que o Oficial deverá observar o rito estabelecido no subitem 136.19, Cap. XX, Tomo II, das NSCGJ, em casos futuros de retificação administrativa.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004607-71.2024.8.26.0269 e o código 11BE35A.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1004607-71.2024.8.26.0269

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004607-71.2024.8.26.0269 e o código 11BE35A.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 11 de dezembro 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 1004607-71.2024.8.26.0269

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** para determinar o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá na retificação administrativa de registro, com observação de que o Oficial deverá observar o rito estabelecido no subitem 136.19, Cap. XX, Tomo II, das NSCGJ, em casos futuros de retificação administrativa.

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 1004607-71.2024.8.26.0269 e o código 11D9019.