CONCLUSÃO

Em 09 de março de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(129/2022-E)

Recurso Administrativo – Registro de imóveis – Procedimento administrativo de retificação de área – Impugnação – Existência de ação declaratória de nulidade de arrematação do imóvel confrontante, cuja indisponibilidade foi averbada na respectiva matrícula – Irrelevância para o desfecho da retificação pretendida – Impugnação ofertada que não indica em que ponto do imóvel confrontante haveria sobreposição com o imóvel retificando – Impugnação infundada – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Forcasa Incorporação Imobiliária e Empreendimentos Ltda.* contra a r. decisão que afastou a impugnação ofertada e deferiu o pedido de retificação de área formulado por Dirce Zucon Alves, Nair Aparecida Zucon Alves, casada com Antonio Alves, Enilda Aparecida Zucon, casada com José Aparecido de Oliveira, Sonia Maria Zucon Bacelar, casada com José Fernando Bacelar, Antonio Marcio Alves, casado com Elaine Cristina da Silva Alves, Adriele Maila Alves Sabino, casada com Rodrigo Sabino Caldas, Luzia de Fátima Zucon e Pedro Zucon, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 18.609 junto ao Oficial de Registro de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019161-70.2018.8.26.0032 e o código ADD532.

Imóveis e Anexos da Comarca de Araçatuba/SP (fls. 161/162).

Alega a recorrente, em síntese, que não poderia ter sido desconsiderada a existência de ação anulatória que lhe foi ajuizada pelos antigos proprietários e consequente litígio existente sobre a arrematação do imóvel confrontante, matriculado sob nº 47.995. Sustenta que, na referida matrícula, ainda consta averbação da existência da mencionada ação judicial e a indisponibilidade do bem, o que impediria o prosseguimento da retificação administrativa pretendida. Acrescenta que a área retificanda foi precariamente descrita, sendo certo que o ônus de apresentar o competente estudo técnico compete aos requerentes. Por fim, aduz que os vícios formais apontados na impugnação impedem a retificação administrativa pretendida, assim como a averbação de indisponibilidade do imóvel impede a continuidade dos atos registrais, razão pela qual entende incabível a retificação da matrícula nº 18.609 até que venha a ser cancelada a AV. 16 nela realizada e resolvido o litígio que envolve a arrematação do imóvel objeto da matrícula nº 47.995. Sustenta que não se discute o georreferenciamento da área, mas a descrição precária dos limites do imóvel retificando (fls. 173/178).

O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Araçatuba/SP manifestou-se a fls. 165/167 e 193.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 202/204).

Nos termos da r. decisão monocrática a fls. 225/227, o recurso foi redistribuído para esta Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019161-70.2018.8.26.0032 e o código ADD532.

de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, 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, em que se busca a prática de ato de averbação.

Discute-se nos autos a possibilidade de retificação de área administrativamente requerida perante o Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Araçatuba/SP, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 18.609 junto à referida serventia imobiliária (fls. 38/41).

A confrontante *Forcasa Incorporação Imobiliária e Empreendimentos Ltda.* sustenta que o ajuizamento de ação anulatória pelos antigos proprietários do imóvel matriculado sob nº 47.995 e consequente litígio existente sobre a arrematação do imóvel confrontante, assim como a averbação da existência da mencionada ação judicial e da indisponibilidade do bem e, ainda, a descrição precária da área retificanda, a existência de irregularidades formais no procedimento em curso e a ausência de justificativa para o pedido formulado impediriam o prosseguimento da retificação administrativa pretendida.

O Oficial de Registro de Imóveis, reputando-a infundada, rejeitou a impugnação ofertada pela ora recorrente (fls. 128), prestando esclarecimentos quanto aos aspectos técnicos do procedimento de retificação administrativa de área (fls. 154/158).

In casu, a existência de litígio envolvendo a titularidade do imóvel confrontante arrematado pela impugnante (matriculado sob nº 47.995) e sua indisponibilidade não são motivos para indeferimento do pedido de retificação administrativa do imóvel matriculado sob nº 18.609, sobretudo porque infundada a impugnação ofertada, tal como entendeu o registrador e confirmou o MM. Juiz

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019161-70.2018.8.26.0032 e o código ADD532.

Corregedor Permanente.

Assim se afirma, pois a recorrente não indicou, em sua impugnação, as supostas interferências na planta pericial da área retificanda, nem mesmo apresentou estudo técnico de tais interferências que indicassem eventual invasão ou sobreposição no imóvel confrontante arrematado. De seu turno, o memorial descritivo e a planta apresentados pelos requerentes indicam que a retificação é *intra muros*, sem qualquer interferência nos imóveis vizinhos, cujas divisas foram respeitadas.

A propósito, dispõe a nota ao item 136.19 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> *NOTA - Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou 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 (g.n.).*

Cumpre ressaltar que o Oficial registrador deixou expressamente consignado que a "planta e o memorial descritivos são (...) claros em consignar os confrontantes, atendendo aos critérios estabelecidos pela Lei nº 6.015/73 e Normas de Serviço, além do trabalho ter sido realizado por profissional técnico" (fls. 154, item "1").

No mais, todas as supostas incongruências formais apontadas pela recorrente foram devidamente afastadas pelo Oficial registrador, que concluiu pela regularidade do procedimento de retificação administrativa de área (fls. 154/158).

Prevalece, destarte, a presunção de que a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019161-70.2018.8.26.0032 e o código ADD532.

retificação de área será promovida *intra muros* tabulares, ou seja, conforme os limites comportados pela matrícula nº 18.609 e pelos registros dos confrontantes, sem importar na invasão das áreas dos imóveis confinantes que decorrem de suas respectivas matrículas ou transcrições.

Nesse cenário, tal como também entendeu o MM. Juiz Corregedor Permanente, nenhum prejuízo será suportado por qualquer dos interessados com a concretização da retificação de área, que tem por finalidade precípua reparar imprecisões ou falhas do registro.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, 07 de março de 2022.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019161-70.2018.8.26.0032 e o código ADD532.

CONCLUSÃO

Em 10 de março 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas Pereira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0019161-70.2018.8.26.0032

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, ao qual **nego provimento.**

São Paulo, 09 março 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 0019161-70.2018.8.26.0032 e o código ADD55A.