

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000560-42.2023.8.26.0543

(592/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE REGISTRO. IMPUGNAÇÕES. ALEGAÇÕES DE SUPOSTOS AVANÇOS DE ÁREA E DIFICULDADES PARA AFERIÇÃO DA CORRELAÇÃO ENTRE A DESCRIÇÃO GEORREFERENCIADA E OS DADOS DE CONFRONTAÇÃO EXISTENTES. IMPUGNAÇÕES QUE NÃO PODEM SER CONSIDERADAS FUNDAMENTADAS PARA OBSTAR O ACOLHIMENTO DA RETIFICAÇÃO. PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo impropriamente denominado de apelação, interposto por **EDUARDO KUI** em face da r. sentença de fls. 350/352, que indeferiu o pedido de retificação de registro com georreferenciamento do imóvel de matrícula n.º 32.788 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Isabel, remetendo os interessados às vias ordinárias.

O recorrente alega, em síntese, que as impugnações apresentadas pelos confrontantes Abel Florêncio de Morais e Claudio Molina são genéricas e sem embasamento técnico, nem sequer podendo

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 1000560-42.2023.8.26.0543 e o código 1125322.

ser identificado quem as subscreveu. Alega que os levantamentos topográficos das propriedades em tela foram realizados há muitos anos e sem base digital/eletrônica, sendo imperioso o georreferenciamento para suprir e eliminar tais falhas. Requer a reforma da r. sentença.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo provimento do recurso (fls. 393/396).

Por decisão de fls. 398/399, foi determinada a redistribuição do recurso à E. Corregedoria Geral da Justiça, em razão da incompetência do C. Conselho Superior da Magistratura para decidir a questão posta.

É o relatório.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso.

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 1000560-42.2023.8.26.0543 e o código 1125322.

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

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 o recorrente pretende a retificação de registro, por georreferenciamento, do imóvel descrito na matrícula n.º 32.788 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Isabel.

Os interessados, Copel Geração e Transmissão S/A e Petróleo Brasileiro S/A - Petrobrás não apresentaram oposição, assim como os confrontantes Carlos Alberto Zacharias e Plácido´s Transportes Rodoviários Ltda., que deixaram de se manifestar, apesar de regularmente intimados.

Ofertadas impugnações pelos confrontantes Claudio Molina e Abel Florêncio de Morais, nos termos do art. 213, II, §6º da Lei de Registros Públicos, o Oficial Registrador remeteu os autos ao MM. Juiz Corregedor Permanente, que, à luz do r. *decisum* recorrido, acolheu-as, encaminhando os interessados às vias ordinárias.

Pois bem.

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

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 1000560-42.2023.8.26.0543 e o código 1125322.

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 análise, o pedido visa à retificação do registro do imóvel de matrícula n° 32.788, cadastrado no INCRA sob nº 619.051.022.195-3, a fim de que seja averbado o georreferenciamento do imóvel, conforme o certificado pelo INCRA sob nº d56f6678-e.344-44df-9af9-1696410fce76, de 07/01/2021. Há pedido também para a alteração do nome, de Fazenda Primavera para a nova denominação Fazenda Kui Ház.

O confrontante Abel Florêncio de Morais apresentou impugnação (fls. 79), nos seguintes termos: "*(Declaro) Venho por meio dessa impuguinar a Retificação de Area de Eduardo Kui, Protocolo 149648 em virtude do levantamento elaborado pelo proficional está avançando sôbre a minha propriedade (sic)*".

Já o confrontante Claudio Molina, embora notificado pessoalmente (fls. 294), manifestou-se por intermédio de uma terceira pessoa, não identificada (fls. 296), como segue: "*Venho por intermédio desta oferecer manifestação à notificação do protocolo nº 149648 de 27/01/2022. Responderei à missiva de 17/07/2023, a mim endereçada e não*

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 1000560-42.2023.8.26.0543 e o código 1125322.

à titular da propriedade em tela, para que seja dada maior celeridade. Analizando (sic) o memorial descritivo da Fazenda Primavera e confrontando com os existentes na matrícula 35.361 não me foi possível identificar similitude entre ambos, motivo ao qual é devido possivelmente por nomenclatura e angulação requerido pelo novo sistema de referência e assim sendo não disponho de elementos de convicção para orientar a proprietária a concordar ou discordar, ao menos, porquanto a Fazenda Molina não tenha levantamento executado pelo referido sistema".

No entanto, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, as impugnações não são aptas a impedir o prosseguimento da retificação administrativa.

Isso porque o fato de haver uma impugnação ao pedido de retificação imobiliária administrativa não impede, de plano, que se processe a retificação perante o Oficial, sem necessidade de apresentação do pedido para autoridade judicial.

O art. 213, II, §5º da Lei n° 6.015/1973 deixa claro que somente em caso de impugnação fundamentada de algum confrontante estará impedida a retificação administrativa do imóvel, exigindo-se o uso das vias ordinárias. Se o Juiz Corregedor Permanente não tivesse a competência para decidir se a impugnação é fundamentada, impedindo a retificação administrativa, ou não fundamentada, permitindo-se a continuidade do procedimento de retificação administrativa, não haveria razão para o §6º do dispositivo indicar a decisão de plano da impugnação ou após instrução sumária.

Portanto, não se sustentam as impugnações e, evidentemente, não se mostra possível acolher as pretensões dos confrontantes, nesta via administrativa, como meio a obstar o

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 1000560-42.2023.8.26.0543 e o código 1125322.

processamento da retificação do registro do imóvel, a partir de singela manifestação, sem a apresentação de qualquer documento técnico que permita concluir que o georreferenciamento realizado não obedece às divisas entre os imóveis.

A retificação pretendida apenas trata da descrição do imóvel exatamente como ele é, assim como a alteração de sua denominação. Não há como se reconhecer como fundadas as impugnações.

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 dar provimento para determinar o retorno dos autos à Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá na retificação administrativa de registro.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 1000560-42.2023.8.26.0543 e o código 1125322.

CONCLUSÃO

Em 11 de setembro 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, subscrevi.

Proc. nº 1000560-42.2023.8.26.0543

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 dou provimento para determinar o retorno dos autos à Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá na retificação administrativa de registro.

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 1000560-42.2023.8.26.0543 e o código 1127A7B.