CONCLUSÃO

Em 19 de março de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(307/2021-E)

Recurso Administrativo – Registro de imóveis – Procedimento administrativo de retificação de área – Impugnação do Município de São Paulo e do Estado de São Paulo – Área de sobreposição inicialmente apontada pela Municipalidade, em relação ao imóvel de sua propriedade, excluída pela recorrente – Aumento da área total e alteração das medidas perimetrais do imóvel que não impedem a retificação administrativa – Existência de ação de desapropriação em curso que não configura óbice à retificação administrativa da matrícula – Imóvel registrado em nome da recorrente – Presunção de domínio particular enquanto o respectivo registro, consistente em matrícula ou transcrição, não for cancelado – Impugnações ofertadas que não indicam em que ponto da área pública Estadual haveria sobreposição com o imóvel retificando – Impugnações infundadas – Dá-se provimento ao recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por *Siderúrgica J. L. Aliperti S/A.* contra a decisão proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que entendeu haver litígio sobre o direito de propriedade de parte da área objeto do pedido de retificação administrativa do imóvel matriculado sob nº 64.479 junto à referida serventia imobiliária, remetendo os interessados

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 1018003-79.2020.8.26.0100 e o código 2D41C38.

às vias ordinárias (fl. 871/875).

Alega a recorrente, em síntese, que as impugnações ofertadas pelo Município de São Paulo e pelo Estado de São Paulo são intempestivas, o que implica a presunção de anuência ao pedido, nos termos do item 136.4, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Aduz que o princípio da segurança jurídica prioriza o registro e não as impugnações, certo que a presunção de anuência ao pedido somente poderia ser afastada nas vias ordinárias. Acrescenta que a impugnação apresentada pelo Município não pode ser tida como fundamentada, pois se limita a contrariar o levantamento técnico feito por engenheiro credenciado com base em meras alegações destituídas de amparo probatório, sem apresentar nenhum indício de interferência do imóvel retificando com área pública. Da mesma maneira, entende que a alegação do Estado, no sentido de que o imóvel retificando é de sua propriedade, não merece prosperar, uma vez que está registrado em nome de particulares há anos. Destaca que as Fazendas Públicas Municipal e Estadual jamais tomaram qualquer medida na esfera jurisdicional que pudesse desconstituir o título de propriedade da recorrente. Por fim, argumenta ser desnecessária a remessa das partes às vias ordinárias para decidir eventual conflito sobre o domínio do imóvel, na medida em que a recorrente possui registro válido e eficaz em seu nome, ressaltando que a matrícula existente goza de presunção de veracidade e jamais foi questionada (fl. 881/892).

Foram ofertadas contrarrazões recursais (fl. 895/909 e 913/914).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não

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 1018003-79.2020.8.26.0100 e o código 2D41C38.

provimento do recurso (fl. 936/941).

Nos termos da r. decisão monocrática a fl. 943/944, o recurso foi redistribuído para esta Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.

Opino.

Discute-se nos autos a possibilidade de retificação de área administrativamente requerida perante o 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 64.479 junto à referida serventia imobiliária (fl. 317/321).

O Estado de São Paulo ofertou impugnação (fl. 407/420), afirmando que a área retificanda está inserida no Parque Estadual Fontes do Ipiranga, de propriedade da Fazenda Pública Estadual.

De seu turno, o Município de São Paulo ofertou impugnação (fl. 613/627) alegando, em síntese, que a área retificanda foi parcialmente decretada de utilidade pública e é objeto de ação de desapropriação que tramita perante a 3ª Vara da Fazenda Pública da Capital (Processo nº 1063116-08.2017.8.26.0053), existindo discrepância entre o trabalho técnico acostado ao presente procedimento e o trabalho técnico que embasou a referida ação desapropriatória. Sustenta que o pedido de retificação administrativa de imóvel visa, na realidade, possibilitar o levantamento do depósito efetuado nos autos da ação de desapropriação, o que não poderia ocorrer até que seja definida a propriedade da diferença de área titulada e a área fática apurada no levantamento topográfico elaborado pela Municipalidade. Acrescenta que

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 1018003-79.2020.8.26.0100 e o código 2D41C38.

os estudos técnicos realizados concluíram que a denominada Lagoa Aliperti está localizada dentro dos limites do Parque Estadual Fontes do Ipiranga, o que também impede a retificação requerida na esfera administrativa.

O Oficial de Registro de Imóveis, reputando-as infundadas, rejeitou as impugnações ofertadas (fl. 673/675).

Então, os impugnantes, Município de São Paulo e Estado de São Paulo, interpuseram recurso à MM.ª Juíza Corregedora Permanente (fl. 687/699 e 703/727, respectivamente) que, nos termos da decisão a fl. 871/875, ora recorrida, entendeu haver litígio sobre o direito de propriedade de parte da área objeto do pedido de retificação administrativa do imóvel e, assim, remeteu os interessados às vias ordinárias.

Desde logo, há que se consignar que, de fato, as impugnações apresentadas pelo Município de São Paulo e pelo Estado de São Paulo foram ofertadas depois do prazo de quinze dias previsto no art. 213, inciso II, § 2º, da Lei nº 6.015/73. O decurso do prazo sem o oferecimento de impugnação faz presumir a anuência do confrontante com a retificação da área do imóvel, como previsto no art. 213, inciso II, § 4º da Lei nº 6.015/73:

> *"§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação".*

E ainda que assim não fosse, cumpre anotar que o conceito de retificação *"intra muros"* não enseja a impossibilidade de aumento ou diminuição da área total do imóvel e de suas medidas perimetrais, mas o respeito aos limites tabulares que pode comportar, razão pela qual o aumento da área total e a alteração das medidas perimetrais não impedem 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 1018003-79.2020.8.26.0100 e o código 2D41C38.

retificação administrativa. Nesse sentido foi o r. parecer apresentado MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Jomar Juarez Amorim, no Processo CG nº 2010/58945, acolhido pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Antonio Carlos Munhoz Soares, j. 05.08.2010:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Retificação consensual – Aumento de área - Anuência dos confrontantes - Alteração da forma do polígono - Possibilidade de identificar a nova descrição com o imóvel objeto da matrícula - Interpretação do Provimento CG nº 2/2005 - Recurso provido".*

In casu, a área de sobreposição inicialmente apontada pela Municipalidade em relação ao imóvel de sua propriedade, matriculado sob nº 157.242, foi excluída pela recorrente, conforme se depreende da planta e memorial descritivo apresentados. Tanto é assim que a própria Municipalidade reconheceu a exclusão da área de interferência no novo trabalho técnico acostado aos autos, sem indicar, no mais, qualquer outro ponto de sobreposição da área descrita para o imóvel objeto da matrícula nº 64.479 em relação à área tabular do imóvel de sua propriedade ou de qualquer outro confrontante.

Prevalece, diante disso, a presunção de que a retificação de área será promovida *"intra muros"* tabulares, ou seja, conforme os limites comportados pela matrícula nº 64.479 e pelos registros dos imóveis e das vias públicas confrontantes, sem importar na invasão das áreas dos imóveis confinantes que decorrem de suas respectivas matrículas ou transcrições.

Essa conclusão, cumpre ressaltar, não é alterada pelo aumento da área total do imóvel porque é consequência da alteração de suas medidas perimetrais.

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 1018003-79.2020.8.26.0100 e o código 2D41C38.

No mais, a existência de ação de desapropriação em curso não configura óbice à retificação administrativa da matrícula, pois as questões referentes à indenização a ser paga ao titular de domínio e seu respectivo levantamento deverão ser decididas naquele feito. Eventualmente, finalizando a Prefeitura Municipal a desapropriação, far-se-á o destaque da área a partir da matrícula já retificada, sem qualquer prejuízo ao interesse público. Até lá, prevalece a descrição real do imóvel, de acordo com os limites observados *in loco* pelo profissional responsável pela elaboração do trabalho técnico que embasa o presente pedido de retificação administrativa de área.

Não há como ser tida por fundamentada, pois, a impugnação do Município de São Paulo.

De outro lado, o Estado de São Paulo afirma que a área retificanda está inserida no Parque Estadual Fontes do Ipiranga, de propriedade da Fazenda Pública Estadual. Porém, enquanto não for cancelada a matrícula nº 64.479, objeto da pretendida retificação administrativa, presume-se a propriedade em favor do titular de domínio nela indicado, qual seja, a recorrente.

A propósito, assim prevê o art. 252 da Lei nº 6.015/1973:

"Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido"

O art. 1.245, §§ 1º e 2º, do Código Civil dispõe, de igual modo, que:

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 1018003-79.2020.8.26.0100 e o código 2D41C38.

"Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel".

Ademais, a retificação de área em nada modificará o fato de que o imóvel já está registrado em nome da recorrente. Por esse motivo, a impugnação baseada na suposta localização da área retificanda dentro do Parque Estadual Fontes do Ipiranga não basta para impedir a retificação administrativa de imóvel que se presume de domínio particular enquanto o seu respectivo registro, consistente em matrícula ou transcrição, não for cancelado.

E muito embora o imóvel retificando faça divisa com área do Estado de São Paulo, nas impugnações ofertadas não foi indicado em que ponto dessa área pública haveria sobreposição com aquela objeto da retificação.

Por conseguinte, também a impugnação ofertada pelo Estado de São Paulo há de ser considerada infundada. A respeito, há precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça:

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 1018003-79.2020.8.26.0100 e o código 2D41C38.

"Retificação do registro imobiliário – Presunção de validade do registro imobiliário – Impugnações fundadas em conjecturas acerca da nulidade do registro objeto da retificação – Impossibilidade à falta de provas suficientes – Alegações genéricas e sem base fática – Manutenção da decisão de rejeição das impugnações – Recursos não providos." (CGJSP - Recurso Administrativo: 1012268-06.2016.8.26.0068 - Localidade: Barueri - Data de Julgamento: 04/12/2018 - Data DJ: 17/12/2018 - Corregedor Geral da Justiça: Geraldo Francisco Pinheiro Franco).

"Registro de Imóveis – Retificação de registro – Procedimento administrativo – Impugnações sobre o direito de propriedade do requerente oferecidas pela Fazenda do Estado e pela Prefeitura do Município de São Paulo.

Impugnação da Fazenda do Estado em que alegado que se trata de área devoluta – Imóvel objeto de transcrição que faz presumir a propriedade em favor daquele que figura no Registro Imobiliário com essa qualidade – Retificação, ademais, que não tem por finalidade a alteração do domínio do imóvel, já registrado como bem particular – Cancelamento do registro que depende de declaração do domínio público sobre o imóvel em ação discriminatória, ou outra de natureza petitória." (CGJSP - Recurso Administrativo: 1035017-81.2017.8.26.0100 - Localidade:

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 1018003-79.2020.8.26.0100 e o código 2D41C38.

São Paulo - Data de Julgamento: 13/03/2018 - Data DJ: 21/03/2018 - Corregedor Geral da Justiça: Geraldo Francisco Pinheiro Franco).

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso interposto, para afastar as impugnações oferecidas pelo Município de São Paulo e pelo Estado de São Paulo, porque não fundamentadas.

Sub censura.

São Paulo, 14 de setembro de 2021.

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 1018003-79.2020.8.26.0100 e o código 2D41C38.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1018003-79.2020.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 17 de setembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso interposto para afastar as impugnações oferecidas pelo Município de São Paulo e pelo Estado de São Paulo, porque não fundamentadas.

Publique-se.

São Paulo, 17 de setembro de 2021.

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 1018003-79.2020.8.26.0100 e o código 2D4192B.