CONCLUSÃO

Em 28 de fevereiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **PAULO ROGÉRIO BONINI**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(143/2020-E)

RETIFICAÇÃO IMOBILIÁRIA. Impugnação apresentada pelo Município, afirmando ofensa a área desapropriada. Decisão da Corregedoria Permanente no sentido da falta de fundamento da impugnação, após realização de perícia, determinando o prosseguimento do procedimento de retificação extrajudicial. Recurso sustentando erro material no dispositivo e necessidade de remessa das partes às vias ordinárias. Primeiro fundamento do recurso afastado, ante a substituição do dispositivo da sentença atacado por força do acolhimento de embargos de declaração. Mérito. Instrução sumária feita a partir da realização de perícia no local, além de coleta de certidões do próprio Município. Desapropriação prevista em lei municipal do ano de 1.972, mas não implementada na forma administrativa ou judicial. Certidão do Município informando a regularidade do imóvel, a inexistência de decretação de utilidade pública ou de processo de desapropriação sobre o bem. Perícia clara em afirmar que a retificação se dá *intra muros*, dentro dos limites já existentes no local a longa data. Retificação que apenas corrige a medição do imóvel, sem alterações da descrição ou avanço sobre área que já tenha sido transferida ao poder público. Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Trata-se de recurso administrativo interposto pelo Município de São Paulo, visando a reforma da sentença de fl. 382/385, declarada à fl. 399/400, que julgou procedente o pedido de providências

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016473-16.2015.8.26.0100 e o código 209BF03.

suscitado pelo Oficial do 15º Registro de Imóveis da Capital a pedido de SEICHO-NO-IE do Brasil, tendo por objeto da retificação da área da matrícula nº 218.611, afastando a impugnação apresentada pela Municipalidade de São Paulo, determinando a remessa dos autos para o Oficial do Registro de Imóveis para dar prosseguimento ao procedimento de retificação.

O recurso do Município de São Paulo sustenta, em resumo, que houve erro material na sentença, pois "percebe-se que a concordância da Municipalidade refere-se à área descrita às fl. 312/314, e, portanto, houve erro material consistente em ter a parte dispositiva da sentença mencionado o 'laudo pericial de fl. 286/324". Afirma que a concordância da Municipalidade limitou-se à área descrita no laudo de fl. 312/314, sendo que a decisão que determinar a retificação de área além daquela em que houve concordância caracteriza afronta, por via reflexa, do art. 213, § 6º, parte final da Lei nº 6.015/1973. Sustenta que a ausência de concordância de todos os interessados exige a extinção da retificação administrativa e o envio das partes para as vias ordinárias, limitando-se a concordância com a retificação com a área descrita à fl. 312/314.

Pretende, com o recurso, que se afaste "o erro material e indicar expressamente a área descrita à fl. 312/314 para que se evitem dúvidas no momento do futuro cumprimento da sentença pelo 15º Oficial de Registro de Imóveis" (fl. 402/405).

Resposta ao recurso pela SEICHO-NO-IE do Brasil, sem questões prejudiciais ao conhecimento do recurso (fl. 409/412).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016473-16.2015.8.26.0100 e o código 209BF03.

O recurso foi direcionado inicialmente à Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, sendo distribuída para a 8ª Câmara de Direito Privado (fl. 422).

A Procuradoria Geral da Justiça opinou pela remessa dos autos para a Corregedoria Geral da Justiça e, no mérito, pelo não provimento do recurso (fl. 433/438).

Pelo V. Acórdão de fl. 441/443 reconheceu-se a competência desta Corregedoria Geral da Justiça para conhecimento do recurso.

É o relatório.

Passo a opinar.

2. Embora interposto como apelação, trata-se de típico recurso administrativo contra ato do Juiz Corregedor Permanente, nos termos do art. 246 do Código Judiciário de São Paulo, sendo assim recebido e processado, conforme decisão de fl. 406.

Conheço do recurso, eis que presentes seus requisitos de admissibilidade.

De plano, afasto o argumento da ocorrência de erro material no dispositivo da sentença.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016473-16.2015.8.26.0100 e o código 209BF03.

A remissão feita ao dispositivo da sentença refere-se a aquele substituído pela decisão dos embargos declaratórios.

O dispositivo da sentença objeto de embargos de declaração trazia indicação expressa do cumprimento nos termos do laudo de fl. 286/324, foi substituído pela decisão integrativa que alterou o dispositivo. Referido dispositivo, após a integração sofrida pela decisão dos embargos declaratórios, passou a ter o seguinte teor: "Diante do exposto, **afasto a impugnação apresentada pela Municipalidade de São Paulo e determino a remessa dos autos ao Oficial do 15º Registro de Imóveis da Capital, para dar prosseguimento ao procedimento de retificação**" (fl. 399/400).

Não houve, assim, homologação ou fixação de laudo pericial a ser observado na retificação, mas apenas determinação do prosseguimento do procedimento de retificação perante o Oficial do Registro de Imóveis.

Assim, a pretensão recursal de correção de eventual erro material não pode ser apreciada, posto que a substituição do dispositivo impugnado por outro, por força do acolhimento dos embargos de declaração, faz desaparecer o primeiro dispositivo como objeto de recurso de mérito.

Resta, portanto, apenas a questão da possibilidade de afastamento da impugnação apresentada pelo Município de São Paulo no âmbito administrativo, sem necessidade de remessa das partes para as vias ordinárias, de natureza judicial.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016473-16.2015.8.26.0100 e o código 209BF03.

O objeto do pedido de retificação é a regularização da matrícula nº 218.611, corrigindo a medição do imóvel dentro de seus limites físicos, alterando a área de 2.323,10 m^2 para 2.323,14 m^2. A impugnação do Município de São Paulo diz respeito, essencialmente, a uma possível sobreposição de área do imóvel sobre a previsão da rua Dona Bader Gebara.

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, § 5º da Lei nº 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.

A simples existência de realização de perícia no procedimento extrajudicial de retificação não leva à conclusão da necessidade de procedimento judicial, ante a autorização dada pelo art. 213, § 6º da Lei nº 6.015/1973 para que o juízo competente proceda à "instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016473-16.2015.8.26.0100 e o código 209BF03.

propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias".

E nem se diga que a impugnação apresentada pelo Município de São Paulo encerre discussão a respeito do direito de propriedade, já que limitada à eventual decisão sobre a existência ou não de retificação *extra muros* que, por conta disto, atinja parte de imóvel de propriedade da municipalidade. O que se há de observar é se há uma lide a respeito do direito de propriedade das partes interessadas e, em havendo necessidade de decisão da lide, encerra-se a competência administrativa do Juiz Corregedor Permanente.

E se no desenrolar do procedimento administrativo se observar que a retificação é *extra muros*, gerando, a um só tempo, ganho de propriedade pelo interessado e perda por parte dos confrontantes, há de se reconhecer a impossibilidade da mera retificação, não se confundindo a correção da descrição do imóvel com uma nova descrição a importar avanço sobre a propriedade de confrontantes.

Pois bem.

No caso concreto, entendeu a Juíza Corregedora Permanente que a impugnação apresentada pelo Município de São Paulo, na condição de confrontante, não era fundada e, por isto, não apta a impedir o prosseguimento da retificação administrativa.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016473-16.2015.8.26.0100 e o código 209BF03.

A questão apresentada como fundamento da impugnação é eventual invasão do imóvel retificando a parte de via pública. Ocorre que o fundamento da tese seria a sobreposição do imóvel retificando sobre área de via pública, que se originou a partir de desapropriação de área declarada de utilidade pública pela Lei Municipal nº 7.691/1972, cadastrando-se informações junto ao município, gerando planta genérica da área.

Ocorre que a desapropriação não foi levada a cabo, não constando qualquer inscrição na matrícula a respeito de sua efetivação - não há destaque da área inicial do imóvel - certificando o próprio Município de São Paulo, através da certidão nº 1.109/2014, que "**não há decreto declarando de utilidade pública ou de interesse social o imóvel situado na Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 284, Distrito Jabaquara**", objeto do cadastro de contribuintes nº 089.499.010566, nem dos cadastros anteriores (nºs 089.499.0102-1, 089.499.0046-7, 089.499.0067-1 e 089.499.0106-4).

Ao que consta, a partir da lei que estabeleceu que parte da área do imóvel como sendo de utilidade pública, no ano de 1972, não houve a conclusão do processo desapropriatório, não havendo acordo quanto ao pagamento da indenização ou ajuizamento da ação e desapropriação. Ou seja, a desapropriação não se consolidou, permanecendo a propriedade plena em favor da requerente.

Também o próprio Município afirma a regularidade do imóvel, conforme auto de regularização nº 0300731851, da Secretaria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016473-16.2015.8.26.0100 e o código 209BF03.

de Desenvolvimento Urbano, emitido em 28/12/1985, indicando que a construção, desde então, ali existia e é regular.

Por fim, observe-se que a perícia realizada foi clara em determinar que a retificação é *intra muros*, não interferindo em qualquer imóvel lindeiro e que, no que diz respeito ao arruamento, indica a ausência de precisão na planta utilizada pela Prefeitura, eis que antiga e sem qualquer amarração.

Daí que a retificação pretendida apenas trata da descrição do imóvel exatamente como ele é. Não há como se reconhecer como fundada a impugnação do Município de São Paulo, posto que baseada numa possível interferência na via pública decorrente de desapropriação prevista em lei mas não efetivada, não havendo ato posterior extrajudicial ou judicial a concretizar a transmissão de parte do bem para o poder público. Também pelo fato de não se observar, na matrícula, qualquer inscrição imobiliária a respeito do destaque na área do imóvel retificando, bem como no fato de se apoiar em planta insegura para indicar, com amarrações e descrição precisa da área com destinação pública, a área desapropriada e a área remanescente, principalmente em se considerando que os limites do imóvel existente no local datam ao menos do ano de 1.977.

Eventualmente, regularizando a Prefeitura Municipal a desapropriação, far-se-á o destaque da área a partir da matrícula já retificada, sem qualquer prejuízo ao interesse público. Antes disto, prevalece a descrição real do imóvel, de acordo com os limites observados *in loco* pelo técnico agrimensor e pelo perito judicial.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016473-16.2015.8.26.0100 e o código 209BF03.

3. Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso administrativo, confirmando-se a decisão do Juiz Corregedor Permanente.

Sub censura.

São Paulo, 26 de março de 2020.

PAULO ROGÉRIO BONINI
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016473-16.2015.8.26.0100 e o código 209BF03.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1016473-16.2015.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 01 de abril de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, para negar provimento ao recurso administrativo interposto, confirmando-se a decisão do Juiz Corregedor Permanente.

Publique-se.

São Paulo, 01 de abril de 2020.

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 1016473-16.2015.8.26.0100 e o código 209BC79.