CONCLUSÃO

Em 01 de [redacted] de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(126/2021-E)

Recurso Administrativo – Registro de imóveis – Procedimento administrativo de retificação de área – Impugnação sobre direito de propriedade pelo Município da Estância Turística de Ribeirão Pires – Procedimento administrativo que não é via adequada para solução de litígio sobre domínio – Parecer pelo provimento do recurso, com remessa das partes às vias ordinárias.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto pelo *Município da Estância Turística de Ribeirão Pires* contra a r. decisão que rejeitou a impugnação ofertada e deferiu o pedido de retificação administrativa de registro imobiliário, relativo ao imóvel matriculado sob nº 27.890 junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Pires/SP (fl. 38/41).

Alega o recorrente, em síntese, que a retificação administrativa de registro imobiliário pretendida resultará em invasão de área pública, pois a Rua das Hortências será cortada ao meio,

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 1004000-39.2018.8.26.0505 e o código 299C4F9.

impedindo o acesso aos lotes 35, 71 e 72 do lado esquerdo e 43, 44, 45, 46 e 47 do lado direito, desrespeitando o projeto original. Afirma que, a despeito de não ter sido implantada a rua projetada, a sobreposição por um dos lotes configura invasão de área pública. Aduz que eventual divergência entre o que consta da matrícula retificanda e a realidade fática não autoriza o deferimento do pedido de retificação, por contrariar o interesse público e fazer prevalecer o direito do particular sobre o direito da coletividade (fl. 53/61).

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 81/83).

Os autos foram redistribuídos a esta Corregedoria Geral da Justiça (fl. 85/86).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, é cabível o recurso administrativo previsto no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial.

Discute-se nos autos a possibilidade de retificação de área administrativamente requerida perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Pires/SP, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 27.890 daquela serventia imobiliária.

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 1004000-39.2018.8.26.0505 e o código 299C4F9.

Consta da matrícula imobiliária que o lote 42, da quadra 9, do Jardim Santa Rosa *"mede 10 metros de frente para a Rua D, confrontando de um lado com o lote 41, onde mede 33 metros, da frente aos fundos, do outro lado com o lote 43, onde mede 36 metros da frente aos fundos, e nos fundos onde confronta com a Rua C, mede 7,50 metros; perfazendo a área de 272,20 metros quadrados"* (fl. 05). Com a retificação pretendida, ocorreria alteração das medidas perimetrais, passando a apresentar a área de 423,89m² (fl. 09/20).

O pedido de retificação de área está fundado no fato de que a implantação dos lotes não seguiu rigorosamente a planta de loteamento e que parte da Rua C não foi implantada, o que justificaria o aumento de área do imóvel retificando.

Não se desconhece, por certo, a existência de precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça no sentido de que o aumento significativo da área do imóvel em procedimento de retificação não é obstáculo à prática do ato, apenas exigindo do Oficial de registro maiores cuidados para sua realização.

Ocorre que, no caso concreto, a pretensão foi impugnada pelo *Município da Estância Turística de Ribeirão Pires* sob o fundamento de que a retificação fará com que o imóvel, correspondente ao lote 42, da quadra 09, do Jardim Santa Rosa, avance sobre uma parte da Rua C, atualmente denominada Rua das Hortências, ensejando o acréscimo de área de domínio público ao referido imóvel.

Ora, ainda que o loteamento seja anterior à Lei nº 6.766/79 e ao Decreto Lei nº 271/67, o fato é que a impugnação

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 1004000-39.2018.8.26.0505 e o código 299C4F9.

oferecida pelo *Município da Estância Turística de Ribeirão Pires* tem como fundamento o suposto avanço da área do imóvel retificando sobre área pública. E se assim é, evidente que a controvérsia diz respeito ao domínio da área indicada na planta do loteamento como parte da Rua C.

Nestes autos, contudo, inexistem elementos que permitam, na esfera administrativa, afastar de plano a alegação formulada pelo Município recorrente no que diz respeito ao avanço da área pretendida pelos requerentes sobre a área pública correspondente a parte da Rua C referida na planta do loteamento Jardim Santa Rosa. A propósito, o § 6º do inciso II do art. 213 da Lei nº 6.015/73 dispõe que:

> *"Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, 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 das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias".*

Como se vê, a remessa dos interessados às vias ordinárias quando oferecida impugnação de que decorra controvérsia sobre direito de propriedade é inerente à via administrativa que foi eleita para a retificação do registro.

Assim é porque a Lei nº 10.931/04, que deu nova redação ao art. 213 da Lei nº 6.015/73, facultou a retificação de registro de que decorra a alteração de medida perimetral, com ou sem modificação da área do imóvel, por meio de procedimento

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 1004000-39.2018.8.26.0505 e o código 299C4F9.

administrativo de competência do Oficial de Registro de Imóveis ou, no Estado de São Paulo, do Juiz a que atribuída a Corregedoria Permanente daquele Oficial, conforme opção do interessado. Contudo, diante da natureza do procedimento, limitou a esfera de atuação tanto em relação ao Oficial Registrador como ao Juiz Corregedor Permanente, afastando, de forma expressa, a solução de controvérsia em relação ao domínio.

O litígio sobre o domínio do imóvel, evidenciada sua existência tal como aqui ocorre, deve ser solucionado por meio de ação própria, na esfera jurisdicional, o que torna imperativa a remessa dos interessados às vias ordinárias.

Pelos mesmos motivos, não cabe, no presente procedimento, tecer considerações acerca da posse exercida ao longo dos anos sobre a área controvertida para a demonstração do domínio da parcela do imóvel disputada entre os requerentes e o Município apelante.

Diante do 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, com a consequente remessa dos interessados às vias ordinárias.

Sub censura.

São Paulo, 28 de abril 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 1004000-39.2018.8.26.0505 e o código 299C4F9.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1004000-39.2018.8.26.0505

CONCLUSÃO

Em 03 de maio 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, recebo a apelação interposta como recurso administrativo e a ele dou provimento, com a consequente remessa dos interessados às vias ordinárias.

Publique-se.

São Paulo, 03 de maio 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 1004000-39.2018.8.26.0505 e o código 298DC60.